ALGEMENE PRAKTISCHE RECHTSVERZAMELING

WONINGHUUR

Maarten DAMBRE
Advocaat te Gent
Praktijklector Universteit Gent

Bernard HUBEAU
Vlaams Ombudsman

2002

story scientia

E.Story-Scientia

In deze verhandeling is de stof bijgehouden tot 1 april 2001

ISBN 90 5583 909 4
D 2002 2664 27

© 2002, Kluwer
Santvoortbeeklaan 21-25
2100 Antwerpen
Tel.: 0800/14500 (gratis oproepnummer)
www.kluwer.be

Behoudens de uitdrukkelijk bij Wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

		Blz.
INHOUD		V
LIJST VAN VERKORT GECITEERDE BOEKEN, BIJDRAGEN EN ARTIKELEN		XXIII
LITERATUURLIJST		XXVII
		Nrs.
TITEL I	**ALGEMENE SITUERING VAN DE WONING-HUURWET IN HET HUURRECHT**	1-277
Hfdst. I	**LEGISTIEKE EVOLUTIE VAN HET WONINGHUURRECHT**	1-58
Afd. I	DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991 HOUDENDE WIJZIGING VAN DE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK INZAKE HUUR	1-26
	§ 1. Algemene situering en de doelstellingen van de Woninghuurwet van 20 februari 1991	1-3
	§ 2. De relatie van de Woninghuurwet met de tijdelijke huurwetgeving	4-10
	§ 3. De relatie van de Woninghuurwet met de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen	11-12
	§ 4. Ontwikkeling van van het gemeen huurrecht afwijkende stelsels	13-25
	A. Een nieuwe afdeling in het Burgerlijk Wetboek	13-19
	B. Achtergronden voor specifieke stelsels	20-25
	§ 5. De Wet van 20 februari 1991 en het gemeen huurrecht	26
Afd. II	DE PERIODE TUSSEN DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991 EN DE WET VAN 13 APRIL 1997	27-41
	§ 1. De parlementaire activiteiten	27-33
	§ 2. De commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991 (Evaluatiecommissie)	34-41
Afd. III	DE WET VAN 13 APRIL 1997 TOT WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUROVEREENKOMSTEN	42-51
	§ 1. Doelstellingen van de Wijzigingswet van 13 april 1997	42-43
	§ 2. Evocatieprocedure door de Senaat	44-50
	§ 3. Kort overzicht van de wijzigingen aan de Woninghuurwet ingevolge de Wijzigingswet van 1997	51
Afd. IV	RECHTSPLEGING EN VERWANTE WETGEVING	52-58
Hfdst. II	**BEVOEGDHEIDSVERDELING INZAKE HUISVESTING EN HET (WONING-)HUURRECHT**	59-124
Afd. I	INHOUD VAN DE BEVOEGDHEIDSVERDELING IN HET ALGEMEEN	59-74
	§ 1. Artikel 6 § 1, IV van de bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen: historiek en algemeen kader	59-67
	§ 2. Volledige en ruime bevoegdheidsoverdracht	68-69

Nrs.

§ 3. Gedeelde bevoegdheid en andere bevoegdheidsrechtelijke aanknopingspunten inzake huisvesting 70-74

Afd. II ENKELE ALGEMENE ASPECTEN VAN DE BEVOEGDHEIDSVERDELING INZAKE HUISVESTING VAN BELANG VOOR HET HUURRECHT 75-81
§ 1. Residuaire bevoegdheden 75-77
§ 2. Burgerrechtelijke aanknopingspunten in het huisvestingsrecht 78-81

Afd. III ALGEMENE EN SPECIFIEKE TERREINEN EN MAATREGELEN INZAKE HUISVESTING EN DE BEVOEGDHEIDSVERDELING 82-117
§ 1. Regeling van de woonkwaliteit en de (minimale) normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid 83-113
A. Bevoegdheid inzake woonkwaliteitsregelingen 83-90
1. Algemene omschrijving 83-85
2. Woonkwaliteit in de private huursector 86-90
B. Elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van hoofdverblijfplaatsen 91-111
1. Aanknopingspunten naar aanleiding van de federale Woninghuurwet 93-103
2. Aanknopingspunten naar aanleiding van de Vlaamse Wooncode 104-111
C. Premieregeling en woonkwaliteit 112-113
§ 2. Prijsreglementering in het huisvestingsrecht 114-117
A. De tijdelijke huurwetgeving en de huurprijsbeheersing 114-115
B. Bepaling van (richt-)huurprijzen 116-117

Afd. IV ENKELE ALGEMENE BESCHOUWINGEN OVER DE BEVOEGDHEIDSVERDELING INZAKE HUISVESTING EN HET (WONING-)HUURRECHT 118-124

Hfdst. III RECHT OP WONEN EN (WONING-)HUURRECHT 125-230

Afd. I ALGEMENE SITUERING 125

Afd. II INTERNATIONALE INBEDDING VAN HET GRONDRECHT OP WONEN 126-146
§ 1. Algemene inleiding 126-127
§ 2. De Universele Verklaring van de Rechten van de Mens 128-130
§ 3. Het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten 131-134
§ 4. Het Europees Sociaal Handvest 135-137
§ 5. Het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden 138-141
§ 6. Het Verdrag inzake de Rechten van het Kind 142
§ 7. De Europeesrechtelijke context 143-146

Afd. III RECHT OP WONEN ALS SOCIAAL GRONDRECHT IN BELGIË 147-181
§ 1. Een poging tot omschrijving van het sociaal grondrecht op wonen in de Belgische context 147-155
A. Elementen voor de zoektocht naar een omschrijving 147-151
B. Componenten van het recht op wonen 152-155

Nrs.

§ 2. Opname van het recht op behoorlijke huisvesting in de grondwettelijke bepaling over het recht een menswaardig leven te leiden 156-178
A. De tekst van artikel 23 van de Grondwet 156-157
B. Antecedenten 158-162
C. Concrete formulering van het recht 163-165
D. Betekenis van de koppeling aan "het recht een menswaardig leven te leiden" 166-169
E. Omvang en afdwingbaarheid van het recht een menswaardig leven te leiden 170-178
1. Geen directe werking? 170-175
2. Concrete verplichtingen voor de overheid? 176-178
§ 3. Enkele beschouwingen 179-181

Afd. IV DOORWERKING VAN HET GRONDRECHT OP BEHOORLIJKE HUISVESTING IN DE WET- EN DECREETGEVING 182-193
§ 1. Grondrecht op behoorlijke huisvesting en het (woning-) huurrecht 182-189
§ 2. Grondrecht op behoorlijke huisvesting in de regionale wooncodes 190-193

Afd. V DOORWERKING VAN HET RECHT OP BEHOORLIJKE HUISVESTING IN DE RECHTSPRAKTIJK 194-209
§ 1. In de private huurrechtelijke verhoudingen 194-203
§ 2. In de sociale huurrechtelijke verhoudingen 204-205
§ 3. Enkele conclusies 206-209

Afd. VI ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT 210-230
§ 1. Recht op wonen in het Franse recht 210-218
§ 2. Recht op wonen in het Nederlandse recht 219-230

Hfdst. IV RECHTSKARAKTER VAN DE WONINGHUURWET 231-256

Afd. I ALGEMENE SITUERING 231-232

Afd. II DE KWALIFICATIE VAN HET RECHTSKARAKTER DRAAIT ROND DRIE BEGRIPPEN 233-236

Afd. III HISTORISCHE SITUERING VAN HET RECHTSKARAKTER VAN HET HUURRECHT 237-242

Afd. IV RECHTSKARAKTER VAN DE WONINGHUURWET 243-256
§ 1. Dwingend recht als beginsel 243-248
§ 2. Toepassing op enkele specifieke bepalingen 249-256

Hfdst. V COÖRDINATIE VAN DE GELDENDE WETSBEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUROVEREENKOMSTEN 257-264

Hfdst. VI ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT 265-277

Afd. I FRANKRIJK 265-271

Nrs.

Afd. II NEDERLAND 272-277

TITEL II TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WONINGHUURWET EN HET TOEPASSELIJK RECHT 278-403

Hfdst. I ALGEMENE SITUERING 278-283

Hfdst. II HUUROVEREENKOMSTEN WAAROP DE WONINGHUURWET VAN TOEPASSING IS 284-321

Afd. I ALGEMEEN 284-286

Afd. II EERSTE TOEPASSINGSVOORWAARDE: HET GAAT OM EEN HUUROVEREENKOMST 287-292

Afd. III TWEEDE TOEPASSINGSVOORWAARDE: BESTEMMING VAN DE GEHUURDE WONING TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS 293-318
§ 1. Algemene regel 293-295
§ 2. Begrip hoofdverblijfplaats 296-302
§ 3. Elementen voor de kwalificatie hoofdverblijfplaats in het woninghuurrecht 303-305
§ 4. Toepassingen 306-310
§ 5. Uitsluiting van bepaalde huurovereenkomsten 311-318
A. Algemeen 311
B. Tweede verblijven 312-314
C. Kamers en studentenkamers 315
D. Vennootschappen 316-318

Afd. IV DERDE TOEPASSINGSVOORWAARDE: BESTEMMING VAN DE GEHUURDE WONING TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS MET TOESTEMMING VAN DE VERHUURDER 319-321

Hfdst. III UITZONDERINGEN OP DE TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGHUURWET 322-356

Afd. I ALGEMEEN 322-323

Afd. II EEN ANDERE HOOFDOVEREENKOMST 324-343
§ 1. Algemene regel 324-327
§ 2. Enkele toepassingen 328-329
§ 3. Gemengde overeenkomsten 330-341
A. Probleemstelling en toepassing 330-337
B. Relatie met de Woninghuurwet 338-339
C. Kwalificatie door de rechter 340-341
§ 4. Desaffectatie 342-343

Afd. III DE SOCIALE HUUROVEREENKOMSTEN 344-356
§ 1. Algemene regel 344-348
§ 2. Suppletieve of aanvullende toepassing van het woninghuurrecht 349-353
§ 3. Enkele toepassingen 354-356

Nrs.

Hfdst. IV CONTRACTUELE UITSLUITING VAN DE TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGHUURWET 357-364

Afd. I ALGEMEEN PRINCIPE 357

Afd. II EEN UITDRUKKELIJKE EN ERNSTIGE REDEN 358

Afd. III VERMELDING VAN DE WERKELIJKE HOOFDVERBLIJFPLAATS 359

Afd. IV SANCTIE 360

Afd. V ENKELE TOEPASSINGEN 361-364

Hfdst. V TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGHUURWET OP DE ONDERHUUR DOOR VERENIGINGEN EN RECHTSPERSONEN 365-371

Afd. I SITUATIE VÓÓR DE WETSWIJZIGING VAN 13 APRIL 1997 365-369

Afd. II SITUATIE NA DE WETSWIJZIGING VAN 13 APRIL 1997 370-371

Hfdst. VI TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WONINGHUURWET IN DE TIJD 372-403

Afd. I ALGEMEEN PRINCIPE 372-373

Afd. II DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991 374-382

Afd. III DE WET VAN 13 APRIL 1997 383-384

Afd. IV ENKELE TOEPASSINGEN 385-395

Afd. V EEN BIJZONDER VRAAGSTUK IN VERBAND MET HET OVERGANGSRECHT: DE LEVENSLANGE HUUROVEREENKOMST 396-403

TITEL III STAAT VAN DE GEHUURDE WONING EN DE RENOVATIEHUUROVEREENKOMST 404-762

Hfdst. I STAAT VAN DE GEHUURDE WONING 404-674

Afd. I ALGEMENE SITUERING 404-417
§ 1. Artikel 2 van de Woninghuurwet in 1991 404-406
§ 2. Algemene context voor woningkwaliteitsregelingen 407-413
§ 3. Een prioriteit voor de Evaluatiecommissie 414-415
§ 4. De wetswijziging van 13 april 1997 416-417

Afd. II IMPLICIETE EN EXPLICIETE BEOORDELINGSCRITERIA VOOR DE STAAT VAN HET GEHUURDE GOED 418-465
§ 1. De normen: algemene situering 418-421

Nrs.

§ 2. Drie wettelijke begrippen: veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid 422-430
§ 3. Woningkwaliteitsnormen in het uitvoeringsbesluit 431-440
§ 4. Tijdstip van beoordeling 441-442
§ 5. Enkele toepassingen 443-465
A. De normen en hun toepassing 443-455
B. Verplichtingen van de huurder 456-462
C. Bewijs 463-465

Afd. III SANCTIONERING VAN DEZE BEPALING 466-524
§ 1. Toestand onder de toepassing van de Wet van 20 februari 1991 467-476
§ 2. Situatie na de wetswijziging van 13 april 1997 477-517
A. Algemeen principe 477-481
B. Invoering van een keuzerecht voor de huurder 482-505
1. Toepassing van de gemeentelijke sancties bij foutieve niet-nakoming van verbintenissen 482-483
2. Uitvoering van werken met huurprijsvermindering 484-495
a) Gemeenrechtelijke principes en dwangmiddelen 484-488
b) Invloed van de werken op de huurprijs 489-495
3. Ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding 496-503
4. Vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst door de huurder in geval van overtreding van artikel 2 van de Woninghuurwet 504-505
C. Beperkingen aan de uitoefening van het keuzerecht van de huurder 506-517
1. Het verbod van rechtsmisbruik 506-511
2. De redelijke termijn voor de vordering 512-517
§ 3. Enkele toepassingen 518-524

Afd. IV VERSCHILLEN EN GELIJKENISSEN MET ANDERE WONINGKWALITEITSREGELINGEN 525-670
§ 1. Gemeenrechtelijke regelingen in verband met de staat van het gehuurde goed 525-555
A. Algemene situering 525-527
B. Leveringsverplichting 528-530
C. Onderhoud in goede staat en herstelplicht van de verhuurder 531-533
D. Vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken 534
E. Aanvullend karakter van de gemeenrechtelijke verplichtingen 535-538
F. Aanpassingswerken ingevolge veiligheidsnormen van de overheid 539-541
G. Sancties volgens het gemeen recht 542-543
H. Verschillen met de Woninghuurwet 544-555
§ 2. Bevoegdheid op gemeentelijk vlak met betrekking tot ongezonde woningen en kwaliteitsnormen 556-568
A. Algemene situering 556
B. Bevoegdheid van de burgemeester voor ongezonde en onveilige woningen 557-566
C. Bevoegdheid van de gemeente voor het opleggen van kwaliteitsnormen 567-568
§ 3. De gewestelijke normen met betrekking tot de woningkwaliteit 569-656
A. Algemene situering 569
B. Bevoegdheidsverdeling tussen federale en gewestelijke wetgever 570-573

Nrs.

C. Regionale woningkwaliteitsregelingen: een overzicht 574-588
1. Het Vlaamse Gewest 574-584
2. Het Waalse Gewest 585-586
3. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest 587-588
D. Nadere analyse van de relatie tussen de Vlaamse Wooncode, het Vlaamse Kamerdecreet en het woninghuurrecht 589-636
1. Algemene situering 589
2. Toepassingsgebied *ratione materiae* 590-594
3. Toepassingsgebied *ratione temporis* 595-596
4. Elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten 597
5. Vergunning *versus* conformiteitsattest: de optie voor het conformiteitsattest 598-601
6. Aanvraag van het conformiteitsattest 602-607
7. Draagwijdte van de strafsanctie 608-611
8. Beslissing van het college van burgemeester en schepenen 612-616
9. Geldigheidsduur van het conformiteitsattest 617-618
10. Ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring opgelegd door de burgemeester op grond van de Vlaamse Wooncode 619-622
11. Besluit van de burgemeester inzake ongezonde woningen 623-626
12. Herhuisvesting van de bewoners 627-628
13. Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen 629-633
14. Gevolgen van de beslissing van de burgemeester en de beroepsprocedure 634-636
E. Contractuele gevolgen van de overtreding van gewestelijke kwaliteitsnormen 637-656
1. Rechtskarakter van de gewestelijke normen 637-644
2. Gevolgen van dit rechtskarakter 645-649
3. Aard van de nietigheidssanctie 650-656
§ 4. Samenloop van de diverse woonkwaliteitsregelingen 657-670

Afd. V OVERGANGSRECHT IN DE WIJZIGINGSWET VAN 13 APRIL 1997 671-674

Hfdst. II RENOVATIEHUUROVEREENKOMST 675-749

Afd. I ALGEMENE SITUERING 675-682

Afd. II TOESTAND NA DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991 683-687
§ 1. Over welke werken gaat het? 683-684
§ 2. Rechten en verplichtingen van de partijen 685-687

Afd. III REGELING NA DE WIJZIGINGSWET VAN 13 APRIL 1997 688-725
§ 1. Algemene situering 688-693
§ 2. Twee types van renovatiehuurovereenkomst en de respectieve voorwaarden 694-709
A. Algemene situering 694
B. Algemene voorwaarden van de renovatiehuurovereenkomst 695-702
1. Schriftelijke overeenkomst 696
2. Termijn van uitvoering 697-698
3. Tegenprestatie van de verhuurder 699-702

Nrs.

C. Over welke werken gaat het? 703-707
D. Renovatiewerken andere dan nodig om te voldoen aan de elementaire vereisten 708-709
§ 3. Sancties ten aanzien van de huurder 710-712
§ 4. Renovatiewerken nodig om te voldoen aan de elementaire vereisten 713-718
§ 5. Wat gebeurt er met de werken en de meerwaarde van de woning bij de beëindiging van de huurovereenkomst? 719-723
§ 6. Huurprijs 724
§ 7. Overgangsrecht in de Wijzigingswet van 13 april 1997 725

Afd. IV DE RENOVATIE(HUUR-)OVEREENKOMST IN DE VLAAMSE WOONCODE 726-747
§ 1. Algemene situering 726-727
§ 2. De woning komt in aanmerking voor renovatie, verbetering of aanpassing 728-747
A. Eerste fase: uitvoering van renovatiewerken door de eigenaar 729-730
B. Tweede fase: sluiting van renovatieovereenkomsten met bepaalde (publieke) initiatiefnemers 731-738
C. Derde fase: uitoefening van het sociaal beheersrecht 739-747

Afd. V ENKELE TOEPASSINGEN 748-749

Hfdst. III SLOTBESCHOUWING 750-754

Hfdst. IV ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT 755-762

Afd. I HET FRANSE RECHT 755-756

Afd. II HET NEDERLANDSE RECHT 757-762

TITEL IV DUUR, OPZEGGING, BEËINDIGING EN VERLENGING VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST 763-1052

Hfdst. I ALGEMENE SITUERING VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DUUR EN OPZEGGING VAN WONINGHUUROVEREENKOMSTEN 763-782

Afd. I BEPALINGEN IN VERBAND MET DE DUUR: STABIELE HOEKSTEEN VAN DE WONINGHUURWET? 763-764

Afd. II BEKNOPT OVERZICHT VAN ARTIKEL 3 VAN DE WONINGHUURWET 765-769

Afd. III ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT 770-777
§ 1. Frankrijk 770-774
§ 2. Nederland 775-777

Nrs.

Afd. IV BEKNOPT OVERZICHT VAN DE GEMEENRECHTELIJKE PRINCIPES INZAKE OPZEGGING VAN HUUROVEREENKOMSTEN 778-782

Hfdst. II OVERZICHT VAN DE BEPALINGEN OMTRENT DUUR EN BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST 783-973

Afd. I PRINCIPE: HUUROVEREENKOMSTEN VAN NEGEN JAAR 783-784

Afd. II DE NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST 785-932
§ 1. Beginsel 785-787
§ 2. Dwingend recht 788
§ 3. Opzeggingsmogelijkheden 789-919
A. Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder 789-902
1. Persoonlijke betrekking of betrekking door familieleden 789-848
a) Principe 789-791
b) Het goed moet "betrokken" worden 792
c) Het goed moet "werkelijk betrokken" worden 793-798
d) Het goed moet al dan niet volledig betrokken worden 799-802
e) Wie moet het goed betrekken na de beëindiging? 803-812
f) Bijzondere vormvoorwaarden waaraan de opzegging moet voldoen 813-817
g) Mogelijkheid van controle a priori van het opzeggingsmotief 818-823
h) Termijnen voor de aanvang en de duur van de betrekking van het gehuurde goed 824-826
i) Dwingend recht of niet? 827-829
j) Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden 830-842
k) Aanvangspunt en berekening van de opzeggingstermijn 843-848
2. Het uitvoeren van werken 849-889
a) Principe 849-852
b) Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode – opzeggingstermijn 853-854
c) Te allen tijde in geval van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw 855-858
d) Termijn voor het aanvatten en beëindigen van de werken 859-860
e) Kostprijs van de werken 861-864
f) Werken moeten worden uitgevoerd aan het bewoonde gedeelte – aard van de werken 865-868
g) Werken in overeenstemming met de stedenbouwwetgeving 869-872
h) Formaliteiten – te verstrekken documenten 873-881
i) Verval van het conformiteitsattest 882
j) Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden 883-887
k) Geen dwingend recht in het voordeel van de verhuurder, wel in het voordeel van de huurder 888-889
3. Opzegging zonder motief 890-900
a) Principe 890-894
b) Omvang en inningsmodaliteiten van de vergoeding 895-898
c) Geen dwingend recht 899-900

Nrs.

4. Geen mogelijkheid tot wijziging van het opzeggingsmotief 901-902
B. Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder 903-919
1. Principe 903
2. Specifieke toepassingsmodaliteiten van de opzegging te allen tijde 904-905
3. Schadevergoeding 906-910
4. De tegenopzegging gegeven door de huurder 911-917
a) Principe 911-912
b) Geen schadevergoeding te betalen door de huurder 913
c) Invloed van de tegenopzegging op de schadevergoeding verschuldigd door de verhuurder 914-917
5. Dwingend recht 918-919
§ 4. Andere beëindigingsmogelijkheden 920-922
§ 5. Beëindiging of verlenging bij het verstrijken van de periode van negen jaar 923-932

Afd. III HUUROVEREENKOMSTEN VAN KORTE DUUR 933-952
§ 1. Beginsel 933-935
§ 2. Geschrift noodzakelijk – inhoud van het geschrift 936-938
§ 3. Opzegging bij het einde van de overeengekomen duur 939-943
§ 4. Geen opzeggingsmogelijkheden tijdens de huur van korte duur 944-948
§ 5. Opeenvolgende korte huurovereenkomsten 949-950
§ 6. Kortlopende huurovereenkomsten gevolgd of voorafgegaan door een andere huurovereenkomst 951-952

Afd. IV HUUROVEREENKOMSTEN VAN MEER DAN NEGEN JAAR 953-958
§ 1. Beginsel 953-954
§ 2. Geschrift noodzakelijk 955
§ 3. Wat gebeurt er bij het verstrijken van de overeengekomen termijn? 956
§ 4. Opzeggingsmogelijkheden 957-958

Afd. V LEVENSLANGE HUUROVEREENKOMSTEN 959-973
§ 1. Probleemstelling 959-960
§ 2. Overgangsrecht 961
§ 3. Impliciet uitgesloten door de Woninghuurwet 1991 962-963
§ 4. Mogelijke oplossingen in de tussenperiode 28 februari 1991 – 30 mei 1997 964
§ 5. De regeling van artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet 965-973
A. Principe 965
B. Geschrift noodzakelijk – Authentieke akte 966-967
C. Beëindigingsmogelijkheden 968-973
1. Overlijden van de huurder 969-970
2. Opzegging door de huurder 971
3. Opzegging door de verhuurder 972
4. Herziening van de huurprijs 973

Hfdst. III OVERGANGSBEPALINGEN IN VERBAND MET DUUR EN OPZEGGING VAN WONINGHUUROVEREENKOMSTEN 974-988

Afd. I BEGINSEL 974

Afd. II BESPREKING VAN DE VERSCHILLENDE SITUATIES 975-988
§ 1. Overeenkomsten gesloten na 28 februari 1991 975

Nrs.

§ 2. Overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur 976-979
§ 3. Overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven overeenkomst van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst 980-984
§ 4. Overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven overeenkomst van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst, die verlengd werden op basis van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning 985-988

Hfdst. IV VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN 989-1052

Afd. I BEGINSEL EN ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN DE SOCIALE CLAUSULE 989-1001
§ 1. Artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek 989-992
§ 2. De Wet van 20 februari 1991 993
§ 3. Toepassingsgebied van artikel 11 van de Woninghuurwet 994-998
A. Hoofdverblijfplaats 994-996
B. Verval of beëindiging ten gevolge van een opzegging 997-998
§ 4. Overgangsrecht 999-1001

Afd. II UITBREIDING VAN HET TOEPASSINGSGEBIED 1002-1003
§ 1. Ook van toepassing in geval van opzegging gegeven door de huurder 1002
§ 2. Ook van toepassing ten aanzien van de verkrijger van het gehuurde goed 1003

Afd. III PROCEDURE 1004-1009
§ 1. Tijdstip van de aanvraag 1004
§ 2. Vorm van de aanvraag 1005-1007
§ 3. Akkoord tussen de partijen 1008
§ 4. Beroep op de rechter 1009

Afd. IV BEOORDELING DOOR DE RECHTER 1010-1034
§ 1. Twee cumulatieve voorwaarden 1010-1034
A. Buitengewone omstandigheden 1011-1020
1. Begrip 1011-1015
2. Onafhankelijk van de wil van de huurder 1016
3. Persoonlijk karakter 1017
4. Voorbeelden 1018-1019
5. Bewijslast 1020
B. Belangenafweging 1021-1034
1. Buitengewone omstandigheden bij de verhuurder 1021-1023
2. Invloed van het grondrecht op behoorlijke huisvesting 1024
3. Invloed van de beperking van het uitzettingsrecht van de verhuurder 1025-1028
4. Modaliteiten van de verlenging beïnvloed door de belangenafweging 1029-1034
a) Het al dan niet toestaan van de verlenging 1029
b) Huurprijsverhoging en verlaging of afschaffing van de vergoeding bedoeld in artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet 1030-1033
c) Duur van de verlenging 1034

Nrs.

Afd. V DUUR VAN DE VERLENGING 1035

Afd. VI MAXIMUM TWEE AANVRAGEN 1036-1041

Afd. VII EFFECT VAN DE VERLENGING 1042-1043

Afd. VIII TERMIJNEN VAN RESPIJT 1044-1048

Afd. IX GEVOLGEN VAN HET DWINGEND KARAKTER VAN DE REGELING 1049-1052
§ 1. Nietigheid van afwijkende bedingen 1049-1050
§ 2. Respect voor het recht op hernieuwing van de aanvraag 1051-1052

TITEL V OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR 1053-1165

Hfdst. I ALGEMENE SITUERING 1053-1061

Hfdst. II HUUROVERDRACHT 1062-1090

Afd. I ALGEMENE SITUERING VAN DE HUUROVERDRACHT IN HET GEMEEN (HUUR)RECHT 1062-1073
§ 1. De overdracht als rechtsfiguur 1062-1070
§ 2. De huuroverdracht als rechtsfiguur 1071-1073

Afd. II HUUROVERDRACHT EN WONINGHUURWET 1074-1089
§ 1. Een principieel verbod 1074-1077
§ 2. Gevolgen van de huuroverdracht 1078-1083
§ 3. Sancties bij de niet-naleving van de wettelijke regeling 1084-1089
A. Algemeen 1084
B. Rechtspositie van de verhuurder 1085-1088
C. Rechtspositie van de overnemer 1089

Afd. III OVERGANGSRECHT 1090

Hfdst. III ONDERVERHURING 1091-1165

Afd. I ALGEMENE SITUERING VAN DE ONDERVERHURING IN HET GEMEEN(HUUR-)RECHT 1091

Afd. II DE ONDERVERHURING EN HET GEMEEN HUURRECHT: ARTIKEL 1717 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK 1092-1132
§ 1. De redactie vóór en na de Wijzigingswet van 13 april 1997 1092-1096
§ 2. De "sociale" onderverhuringen 1097-1123
A. Doelstellingen en antecedenten 1097-1099
B. Inhoud van de nieuwe regeling 1100
C. Voorwaarden voor onderverhuring aan minder begoede personen of aan personen die zich in een behartenswaardige situatie bevinden 1101-1118
1. Voorwaarden omtrent de rechtspersoon 1102-1110
2. Voorwaarden omtrent de natuurlijke persoon 1111-1116

Nrs.

3. Voorwaarde omtrent de volledige onderhuring 1117
4. Voorwaarde omtrent de instemming van de verhuurder 1118
D. Wat heeft de vervulling van deze vier voorwaarden tot gevolg? 1119-1122
E. Overgangsrecht 1123
§ 3. Onderverhuring door een handelshuurder 1124-1132
A. Doelstellingen en antecedenten 1124
B. Voorwaarden voor onderverhuring door een handelshuurder 1125
C. Welke zijn de gevolgen van de vervulling van de voorwaarden? 1126-1131
D. Het overgangsrecht 1132

Afd. III ONDERVERHURING EN WONINGHUURWET: ARTIKEL 4 § 2 EN § 3 VAN DE WONINGHUURWET 1133-1155
§ 1. Verbod van volledige onderverhuring 1134-1136
§ 2. Toegelaten onderverhuring 1137-1138
§ 3. Welke regels zijn van toepassing? 1139-1144
A. Het gaat niet om de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder 1140
B. Het gaat om de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder 1141-1144
§ 4. Sancties bij de niet-naleving van de wettelijke regeling 1145-1150
A. Algemeen 1145
B. Rechtspositie van de verhuurder 1146-1147
C. Rechtspositie van de onderhuurder 1148-1150
§ 5. Enkele toepassingen 1151-1153
§ 6. Overgangsrecht 1154-1155

Afd. IV BIJZONDERE VORMEN VAN "SOCIALE" ONDERVERHURING: DE SOCIALE ONDERVERHURING IN DE VLAAMSE WOONCODE 1156-1165

TITEL VI OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED 1166-1243

Hfdst. I ALGEMENE SITUERING VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED 1166-1190

Afd. I BEKNOPT OVERZICHT VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED 1166-1168

Afd. II TEGENWERPELIJKHEID VAN DE HUUROVEREENKOMST IN GEVAL VAN VERVREEMDING VAN HET GEHUURDE GOED 1169-1183
§ 1. Beknopt overzicht van het gemeen recht in verband met de tegenwerpelijkheid van een huurovereenkomst in geval van vervreemding van het gehuurde goed 1169-1182
A. Beginsel 1169-1173
B. Tijdstip waarop de huurovereenkomst vaste datum moet hebben rekening houdend met het ogenblik waarop de verkrijger in de plaats treedt van diegene die het gehuurde goed vervreemdt 1174-1178
C. Uitzettingsbeding 1179
D. Eerbiedigingsbeding 1180
E. Aansprakelijkheid van de verhuurder-verkoper op grond van artikel 1719, 3° B.W. 1181-1182
§ 2. Verruimde tegenwerpelijkheid van artikel 9 van de Woninghuurwet 1183

Nrs.

Afd. III WETGESCHIEDENIS VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE SUBROGATIE VAN EN DE OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE VERKRIJGER VAN HET GEHUURDE GOED 1184-1190
§ 1. Oorspronkelijke tekst van artikel 9 van de Woninghuurwet en de daaruit voortvloeiende discussie 1184-1189
§ 2. Wijziging van artikel 9 van de Woninghuurwet door de Wet van 13 april 1997 1190

Hfdst. II OVERZICHT VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED 1191-1243

Afd. I DE HUUROVEREENKOMST HEEFT EEN VASTE DAGTEKENING 1191-1203
§ 1. Beginsel 1191
§ 2. Het begrip "vaste dagtekening" 1192-1193
§ 3. Het begrip "vervreemding" 1194-1197
§ 4. Voorwaarden voor en tijdstip van de subrogatie 1198-1199
§ 5. Draagwijdte en gevolgen van de subrogatie 1200-1202
§ 6. Neutralisering van het uitzettingsbeding in geval van woninghuur 1203

Afd. II DE HUUROVEREENKOMST ZONDER VASTE DATUM, WAARBIJ DE GEHUURDE ZAAK REEDS MINSTENS ZES MAANDEN DOOR DE HUURDER WORDT BETROKKEN 1204-1219
§ 1. Beginsel 1204
§ 2. Het begrip "betrekken" 1205
§ 3. Referentiepunt voor de termijn van zes maanden 1206
§ 4. Bewijslast 1207
§ 5. Automatische subrogatie gekoppeld aan opzeggingsmogelijkheden 1208-1210
§ 6. De termijn van drie maanden is een vervaltermijn 1211-1212
§ 7. Bepaling van de vergoeding in geval van opzegging zonder motief 1213-1216
§ 8. Discussie over de toepassing op de huurovereenkomst van korte duur 1217-1219

Afd. III DE HUUROVEREENKOMST ZONDER VASTE DATUM, WAARBIJ DE HUURDER HET GEHUURDE GOED NOG GEEN ZES MAANDEN BETREKT 1220-1222

Afd. IV EERBIEDIGINGSBEDING EN VRIJWARINGSVERPLICHTING VAN DE VERHUURDER IN GEVAL VAN EEN WONINGHUUROVEREENKOMST 1223-1225

Afd. V WONINGHUUR VAN MEER DAN NEGEN JAAR: VERHOUDING MET ARTIKEL 1 EN ARTIKEL 45 VAN DE HYPOTHEEKWET 1226-1231

Afd. VI GEVOLGEN VAN HET UITVOEREND BESLAG OP HET VERHUURDE GOED: VERHOUDING MET ARTIKEL 1575 GER. W. 1232-1240

Afd. VII OVERGANGSRECHT 1241-1243

Nrs.

TITEL VII FINANCIËLE ASPECTEN VAN DE HUUROVEREENKOMST 1244-1401

Hfdst. I BEPALING VAN DE BASISHUURPRIJS 1244-1265

Afd. I BEHOUD VAN DE CONTRACTUELE VRIJHEID, DOCH BINNEN BEPAALDE GRENZEN 1244-1251
§ 1. Wet van vraag en aanbod 1244-1247
§ 2. Grondrecht op behoorlijke huisvesting 1248
§ 3. Misbruiken bij de toepassing van de Woninghuurwet 1991 1249
§ 4. Interventie van de wetgever 1250-1251

Afd. II BEPERKINGEN AAN DE CONTRACTUELE VRIJHEID 1252-1262
§ 1. Blokkering van de huurprijs bij opeenvolgende contracten van korte duur 1252-1255
A. Beteugeling van het misbruik van de huurovereenkomst van korte duur 1252-1255
B. Eerste beperking: slechts één verlenging onder dezelfde voorwaarden 1253
C. Tweede beperking: toepassing van de voorwaarden van de overeenkomst van korte duur in geval van omzetting in een negenjarige overeenkomst 1254
D. Overgangsrecht 1255
§ 2. Blokkering van de basishuurprijs voor periodes van negen jaar 1256-1262
A. Principe 1256
B. Toepassingsvoorwaarden 1257
C. Uitzonderingen 1258
D. Bewijslast voor de verhuurder 1259
E. Dwingend recht – sanctieregeling 1260-1261
F. Overgangsrecht 1262

Afd. III ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT 1263-1265
§ 1. Frankrijk 1263
§ 2. Nederland 1264-1265

Hfdst. II INDEXERING VAN DE HUURPRIJS 1266-1298

Afd. I PRINCIPE 1266-1272

Afd. II TOEPASSINGSVOORWAARDE: SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST 1273-1274

Afd. III BEREKENINGSWIJZE VOLGENS ARTIKEL 1728*BIS* B.W. 1275-1285
§ 1. Basisvergelijking 1275-1278
§ 2. Basishuurprijs 1279
§ 3. Het nieuwe indexcijfer 1280-1282
§ 4. Het aanvangsindexcijfer 1283-1285

Afd. IV TIJDSTIP EN FREQUENTIE VAN DE INDEXAANPASSING 1286-1287

Afd. V AANPASSING ENKEL OP SCHRIFTELIJK VERZOEK 1288

Nrs.

Afd. VI BEPERKTE TERUGWERKENDE KRACHT VAN HET VERZOEK OM INDEXERING 1289

Afd. VII VERJARING VAN DE RECHTSVORDERING VAN DE VERHUURDER MET BETREKKING TOT ACHTERSTALLIGE INDEXAANPASSINGEN 1290-1292

Afd. VIII DWINGEND RECHT 1293-1296

Afd. IX OVERGANGSRECHT 1297-1298

Hfdst. III HERZIENING VAN DE HUURPRIJS 1299-1342

Afd. I PRINCIPE EN *RATIO LEGIS* 1299-1301

Afd. II HERZIENING VAN DE HUURPRIJS BIJ ONDERLING AKKOORD 1302-1303

Afd. III VASTSTELLING VAN DE HUURPRIJS DOOR DE RECHTER 1304-1329
§ 1. Principe en termijn waarbinnen de vordering kan worden ingesteld 1304-1307
§ 2. Begrip "normale huurwaarde" 1308-1310
§ 3. Begrip "nieuwe omstandigheden" 1311-1318
§ 4. Bewijslast 1319-1320
§ 5. Beoordelingsbevoegdheid van de rechter 1321-1323
§ 6. Eisbaarheid van de herziene huurprijs 1324-1326
§ 7. Dwingend karakter van de regeling 1327-1329

Afd. IV VERHOGING VAN DE HUURPRIJS OP VERZOEK VAN DE VERHUURDER 1330-1338
§ 1. Principe 1330-1336
§ 2. Geen gecumuleerde toepassing met de herziening wegens nieuwe omstandigheden 1337
§ 3. Dwingend karakter van de regeling 1338

Afd. V VERMINDERING VAN DE HUURPRIJS OP VERZOEK VAN DE HUURDER 1339

Afd. VI OVERGANGSRECHT 1340-1342

Hfdst. IV HERZIENING VAN DE FORFAITAIR BEPAALDE KOSTEN EN LASTEN 1343-1353

Afd. I PRINCIPE EN *RATIO LEGIS* 1343-1345

Afd. II BEOORDELING DOOR DE RECHTER 1346-1350

Afd. III MOGELIJKHEID TOT HERZIENING OF OMZETTING BIJ ONDERLING AKKOORD 1351

Afd. IV DWINGEND KARAKTER VAN DE REGELING 1352

Nrs.

Afd. V OVERGANGSRECHT 1353

Hfdst. V ONROERENDE VOORHEFFING 1354-1364

Afd. I PRINCIPE EN *RATIO LEGIS* 1354-1356

Afd. II VERMINDERING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING 1357-1359

Afd. III DWINGEND KARAKTER VAN DE REGELING 1360-1361

Afd. IV OVERGANGSRECHT 1362-1364

Hfdst. VI HUURWAARBORG 1365-1401

Afd. I ALGEMENE SITUERING EN TOEPASSINGSGEBIED 1365

Afd. II HET PRINCIPE VAN DE HUURWAARBORG IN HET ALGEMEEN 1366-1371

Afd. III TOEPASSINGSVOORWAARDEN 1372-1390
§ 1. De waarborg bestaat in een som geld 1372-1378
A. Principe 1372
B. Omvang van de huurwaarborg 1373-1374
C. Cumuleerbaarheid met andere vormen van waarborg 1375-1378
§ 2. Plaatsing op een geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder 1379
§ 3. Kapitalisatie van de interesten 1380
§ 4. Voorrecht van de verhuurder 1381-1384
§ 5. Vrijgave van de huurwaarborg 1385-1389
§ 6. Aanpassing van de huurwaarborg in de loop van de huurovereenkomst 1390

Afd. IV SANCTIE INDIEN DE VERHUURDER DE WAARBORG ONDER ZICH HOUDT 1391-1396

Afd. V GEVOLGEN VAN DE VERVREEMDING VAN HET VERHUURDE GOED 1397-1399

Afd. VI OVERGANGSRECHT 1400-1401

Blz.

ZAAKREGISTER 555

LIJST VAN VERKORT GECITEERDE BOEKEN, BIJDRAGEN EN ARTIKELEN

ABAS, P., RUEB, A. en BRUNNER, C., "Bijzondere Overeenkomsten, deel 5-II, Huur en Pacht", *Asser's Handleiding tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1990, 706 p. (hierna in de tekst: ASSER-RUEB (HPW)).

DAMBRE, M., "De huurprijs - de kosten en lasten", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 153-196 (hierna in de tekst: M. DAMBRE, *De huurprijs - de kosten en lasten*).

DAMBRE, M., "Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 129-152 (hierna in de tekst: M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*).

DAMBRE, M., "De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997", in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 119-145 (hierna in de tekst: M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*).

DAMBRE, M., "De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen in de rechtspraktijk, inzonderheid in de jurisprudentie in België", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 105-112 (hierna in de tekst: M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*).

DAMBRE, M., "Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting de rechtspositie van de kansarme huurder beïnvloeden ?", in CBR (ed.), *Arm recht? Kansarmoede en recht*, Derde Antwerps Juristencongres, Antwerpen, Maklu, 1997, 239-262 (hierna in de tekst: M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huivesting*).

DAMBRE, M., "Over huurgenot en woningkwaliteit", in X., *Overeenkomstenrecht 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, *Postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000*, 2000, 271-331 (hierna in de tekst: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*).

DE GROOTE, E. en PAUWELS, C., "Overdracht van huur en onderhuur", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 207-234 (hierna in de tekst: E. DE GROOTE en C. PAUWELS, *Overdracht van huur en onderhuur*).

DE SMEDT, P., "Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode", *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.*, 1999, 10-41 (hierna in de tekst: P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*).

FONTAINE, M., "La loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer: historique, philosophie, réfexions critiques", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 7-16 (hierna in de tekst: M. FONTAINE, *La loi du 20 février 1991*).

FORIERS, P.A., "Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 79-116 (hierna in de tekst: P.A. FORIERS, *Etat du bien et bail de rénovation*).

FORIERS, P.A. en VERHEYDEN, A.M., "Cession et sous-location", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 211-223 (hierna in de tekst: P.A. FORIERS en A.M. VERHEYDEN, *Cession et sous-location*).

HERBOTS, J., "Algemeenheden. De levering in goede staat", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 19-51 (hierna in de tekst: J. HERBOTS, *De levering in goede staat*).

HERBOTS, J., "Wijzigingen aan het gemeen recht", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 7-15 (hierna in de tekst: J. HERBOTS, *Wijzigingen aan het gemeen recht*).

HERBOTS, J., "Algemeenheden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 9-33 (hierna in de tekst: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*).

HERBOTS, J., "Algemeenheden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 9-33 (hierna in de tekst: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*).

HERBOTS, J., "De levering in goede staat en het renovatiecontract", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 35-61 (hierna in de tekst: J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*).

HUBEAU, B., "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden", *R.W.* 1988-89, 241-253 (hierna in de tekst: B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*).

HUBEAU, B., *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993*, Gent, Mys & Breesch, 1994, 60 p. (hierna in de tekst: B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*).

HUBEAU, B., *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Brugge, Die Keure, 1995, 2 delen, 1398 p. (hierna in de tekst: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*).

JADOUL, P., "Le champ d'application de la loi du 20 février 1991", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 1-19 (hierna in de tekst: P. JADOUL, *Le champ d'application*).

JADOUL, P., "La sous-location par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique ou une société à finalité sociale", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 171-180 (hierna in de tekst: P. JADOUL, *La sous-location par une commune*).

LETIER, J.M. en PAPPART, T., "Etat du bien. Obligations des parties", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 173-181 (hierna in de tekst: J.M. LETIER en T. PAPPART, *Etat du bien*).

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 523 p. (hierna in de tekst: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*).

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 480 p. (hierna in de tekst: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*).

MERCHIERS, Y., *Les Baux. Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 394 p. (tiré à part *Rép. not.*) (hierna in de tekst: Y. MERCHIERS, *Le bail en général*).

MERCHIERS, Y., *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 238 p. (tiré à part *Rép. not.*) (hierna in de tekst: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*).

MERCHIERS, Y., "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging" in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 53-106 (hierna in de tekst: Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*).

MERCHIERS, Y., "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 63-128 (hierna in de tekst: Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*).

MERCHIERS, Y., "De huurwaarborg", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 197-206 (hierna in de tekst: Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*).

MEULEMANS, D., *De nieuwe woninghuurwet. Praktijkgerichte commentaar (met model) bij de Wet van 20 februari 1991*, Kalmthout, Biblo, 1991, 189 p. (hierna in de tekst: D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*).

MEULEMANS, D (red.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 659 p. (hierna in de tekst: D. MEULEMANS, *Een onroerend goed huren en verhuren*).

PAUWELS, C., "Overdracht van huur en onderhuur", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 155-166 (hierna in de tekst: C. PAUWELS, *Overdracht van huur*).

VANKERCKHOVE, J., "Introduction générale, champ d'application et durée des baux au regard des lois des 20 février et 1er mars 1991 relatives aux baux de résidence principale", in BENOIT, G.,

MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 71-80 (hierna in de tekst: J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*).

VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *J.T.* 1997, 593-608 (hierna in de tekst: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*).

VAN OEVELEN, A., *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 127 p. (hierna in de tekst: A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*).

VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1991, 85 p. (hierna in de tekst: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*).

VAN OEVELEN, A., "De huurprijs. De kosten en lasten", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 129-144 (hierna in de tekst: A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*).

VAN OEVELEN, A., "Kroniek van het huurrecht (1990-1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur", *R.W.* 1996-97, 1105-1132 (hierna in de tekst: A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*).

VAN OEVELEN, A., "Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)", *R.W.* 1997-98, 729-748 (hierna in de tekst: A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*).

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "Cession et sous-location. Transmission du bien loué", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 109-152 (hierna in de tekst: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*).

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "L'état du bien loué", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 167-210 (hierna in de tekst: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*).

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "L'état du bien loué à la délivrance et le bail de rénovation après la loi du 13 avril 1997", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 1-37 (hierna in de tekst: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*).

Verslag van de Bijzondere Commissie voor evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gepubliceerd in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten, Grondige studies*, afl. 1, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 235-253 (hierna in de tekst: *Verslag*).

VERHEYDEN-JEANMART, N., "La loi du 20 février modifiant et complétant des dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 17-77 (hierna in de tekst: N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*).

VLIES, M., "Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale", *T. Vred.* 1996, 1-56 (hierna in de tekst: M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente*).

VLIES, M., "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 304-307 (hierna in de tekst: M. VLIES, *Baux de résidence principale et bail à vie*).

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

VLIES, M., "Les conditions financières du bail" in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 127-153 (hierna in de tekst: M. VLIES, *Les conditions financières du bail*).

LITERATUURLIJST

Boeken

ABAS, P., "Huur, Supplement op de zevende druk van Bijzondere Overeenkomsten, deel 5-II, Huur en Pacht", *Asser's Handleiding tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1997, 288 p.

ABAS, P., RUEB, A. en BRUNNER, C., "Bijzondere Overeenkomsten, deel 5-II, Huur en Pacht", *Asser's Handleiding tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1990, 706 p.

ADRIAANSENS, C.A. en FORTGENS, A.C., *Volkshuisvestingsrecht*, Deventer, Kluwer, 1990, 392 p.

BENABENT, A., *Droit civil. Les contrats spéciaux*, Parijs, Montchrestien, reeks *Domat Droit Privé*, 1993, 550 p.

BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 258 p.

BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 256 p.

BLOEMEN, H. (ed.), *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vandenbroele, losbl.

COREMANS, H. en VAN DAMME, M., *Beginselen van wetgevingstechniek en behoorlijke regelgeving*, Brugge, Die Keure, 1994, 154 p.

DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, in *Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, afl. 1, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, XIV p. + 261 p.

DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *De woninghuurwet*, in *Recht en Praktijk*, nr. 24, HUBEAU, B. (ed.), Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1995, X p + 194 p.

DAMBRE, M., DEBRUYNE, E., HUBEAU, B. en VANDENBERGHE, J., *Huurzakboekje 2001*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 337 p.

DE BOYSER, C., *Le bail à loyer*, Brussel, Story-Scientia, 1992, 105 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, 1108 p.

DE WIJKERSLOOTH-VINKE, E.H., *Woonruimte en huurbescherming*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1984, 154 p.

DE WIT, R. (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 117 p.

DIRIX, E., *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Maarten Kluwer, 1984, 318 p.

DIRIX, E. en DE CORTE, R., *Zekerheidsrechten*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, XII, Antwerpen, Kluwer, 1999, 486 p.

DIRIX, E. en BROECKX, K., *Beslag*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 454 p.

EMMERICH, V. en SONNENSCHEIN, G., *Miete. Handkommentar, §§ 535 bis 580 a. Bürgerlichen Gezetsbuchs*, Berlin, Walter de Gruyter, 1988, 690 p.

FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, reeks *Patrimoine*, afl. XIII, 1991, 343 p.

HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 208 p.

HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. m.m.v. DAMBRE, M. en DEGROOTE, E., *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 317 p.

HUBEAU, B., *Overzicht van sociale huisvesting 1975-1986*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1987, 215 p.

HUBEAU, B., *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Brugge, Die Keure, 1995, 2 delen, 1398 p.

HUBEAU, B., *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993*, Gent, Mys & Breesch, 1994, 60 p.

HUBEAU, B., *Huisvesting*, Brugge, Die Keure, reeks *De bevoegdheidsverdeling in het federale België*, 1999, 61 p.

HUBEAU, B. (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999, 189 p.

HUBEAU, B., LANCKSWEERDT, E. en VANDE LANOTTE, J., *De huurwet in 1990*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, reeks *Recht en Praktijk*, afl. 19, 1990, 101 p.

HUBEAU, B., LIPPENS, J. en VANDE LANOTTE, J., *De nieuwe huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, reeks *Recht en Praktijk*, afl. 6, 1984, 156 p.

HUBEAU, B., LIPPENS, J. en VANDE LANOTTE, J., *De nieuwe huurwet in 1985*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, reeks *Recht en Praktijk*, 1985, 94 p.

HUET, J., *Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux*, Paris, LGDJ, 1996, 716-751.

JEUNE BARREAU DE BRUXELLES (ed.), *La fin du bail et son contentieux*, Brussel, 1998, 260 p.

LAFOND, J. en LAFOND, F., *Les baux d'habitation*, 3ième éd., Paris, Litec, 1997, 702 p.

LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, I, *Les baux en général*, in *Les Novelles, Droit Civil*, IV, Brussel, Larcier, 1964, 501 p.

LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Les baux commerciaux*, in *Les Novelles, Droit civil*, VI-2, Brussel, Larcier, 1984, 345 p.

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 523 p.

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 480 p.

MAHIEU, G., *De reglementering betreffende huishuur sedert de wet van 20 februari 1991 voorgesteld in vier overzichtstabellen*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1992, 100 p.

MAST, A. en DUJARDIN, J., *Overzicht van het Belgisch grondwettelijk recht*, Gent, Story-Scientia, 1985, 603 p.

MERCHIERS, Y., *Les Baux. Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 394 p. (tiré à part *Rép. not.*).

MERCHIERS, Y., *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 238 p. (tiré à part *Rép. not.*).

MEULEMANS, D., *De nieuwe woninghuurwet. Praktijkgerichte commentaar (met model) bij de wet van 20 februari 1991*, Kalmthout, Biblo, 1991, 189 p.

MEULEMANS, D. (red.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 659 p.

POPELIER, P., *Rechtszekerheid als beginsel van behoorlijke regelgeving*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 663 p.

POPELIER, P., *De toepassing van de wet in de tijd*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 215 p.

RIETMAN, H.C.I., *Volkshuisvesting in België en Nederland*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1993, 331 p.

ROGGEVEEN, J., *Huurprijzenwet woonruimte – Wet op de huurcommissies*, in *Nederlandse wetgeving, Editie Schuurman & Jordens*, deel 173, Deventer, Tjeenk Willink, 1999, 345 p.

SPELTINCX, H.J., *Geschiedkundig overzicht van de Belgische wetgeving inzake sociale huisvesting*, Brussel, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, 1981, 100 p.

STIJNS, S., *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1994, 706 p.

STRUYVEN, P. en LOYENS, M., *Huishuur, gemeen recht en woninghuur*, Brussel, Créadif, 1994, 570 p.

VANDE LANOTTE, J. en GOEDERTIER, G., *Overzicht van het publiek recht*, Brugge, Die Keure, reeks *Inleiding tot het publiek recht*, afl. 2, 1994, 609 p.

VAN GERVEN, W., *Algemeen deel*, in DILLEMANS, R. en VAN GERVEN, W. (ed.), *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen/Utrecht, Standaard Wetenschappelijke Uitgeverij, 1969, 519 p.

VAN OEVELEN, A., *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1986, 127 p.

VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1991, 85 p.

X., *Algemeen Verslag over de Armoede*, Brussel, Koning Boudewijnstichting, 1994, 431 p.

X., *De huurgids. Algemeen huurrecht en de woninghuur*, s.l., Wetswinkel Gent/De Standaard/Roularta Books, 1994, 155 p.

X., *Ebauches d'un droit effectif au logement*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société, 1997, 273 p.*

X., *Le logement à l'aube du XXIième siècle. Quelques perspectives pour demain*, Namen, Direction Générale Aménagement du Territoire, Logement et Patrimoine, 1999, 184 p.

X., *Huur*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbl.

Overzichten van rechtspraak

HERBOTS, J., PAUWELS, C. en DEGROOTE, E., "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak 1988-1994", *T.P.R.* 1997, (p. 647), p. 853-860, nrs. 307-319.

RENS, J. en RENS, L., "De woninghuurwet. Ontleding van rechtspraak 1991-1997", *T. Not.* 1999, 175-184.

SIMONT, L., DE GAVRE, J. en FORIERS, P., "Examen de jurisprudence (1981-1991). Les contrats spéciaux", *R.C.J.B.* 1996, 263-385.

VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., "Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)", *J.T.* 1993, 765-778 en 789-804.

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

VLIES, M., "Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale", *T. Vred.* 1996, 1-56.

Artikelen, bijdragen in verzamelwerken en noten

BAETEMAN, G., "Les effets des dispositions légales impératives protégeant les intérêts privés" (noot onder Cass. 6 december 1956), *R.C.J.B.* 1960, 156-174.

BAURAIN, P., "Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme?" (noot onder Vred. Herstal 25 juli 1994), *T. Vred.* 1997, 129-132.

BENOIT, G., "Conclusions", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 235-238.

BENOIT, G., "Le prix du bail: valeur locative normale, charges locatives et indexation", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 225-239.

BENOIT, G., "La transmission du bien loué et l'interférence entre bail commercial et bail de résidence principale", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 155-170.

BINON, J.M., "La responsabilité du locataire en cas d'incendie: un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux à loyer", *R.G.A.R.* 1991, nr. 11.883, 1-6.

BOES, M., "Individuele maatregelen in de Wooncode", *T. Gem.* 1998, 288-306.

BREWAEYS, E., "De procedure in huurzaken", in DE WIT, R. (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 81-92.

BYTTEBIER, J., "Vragen uit de notariële praktijk. Woninghuur", *Notarius* 1998, 249-255.

CARTUYVELS, B. en BEGUIN, E., "La nouvelle législation sur les baux à loyer. Formules d'actes: quelques suggestions", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 195-215.

CHAMPION, B., "Bijzondere problemen en rechtspraak in verband met de notariële praktijk", *Not. Fisc. M.* 1993, 107-117.

CHAMPION, B., "Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats", *Not. Fisc. M.* 1993, 131-145.

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

CHAMPION, B. en MICHIELSENS, A., "De toepassing van de wettelijke bepalingen inzake de hoofdverblijfplaats van de huurder en de notariële praktijk", *Notarius* 1991, 110-123.

DABIN, J., "Autonomie de volonté et les lois impératives, ordre public et bonnes moeurs", *Ann. dr. sc. pol.* 1939-40, 190-256.

DABIN, J., "La signification du mot 'tiers' dans l'article 1er de la loi hypothécaire et spécialement de la position du preneur à bail", *R.C.J.B.* 1958, 98 e.v.

DALCQ, R.O., "Rapport de synthèse", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 253-262.

DAMBRE, M., "Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 106-127.

DAMBRE, M., "Het aanvangspunt van de vervaltermijn in artikel 9, lid 2 Woninghuurwet" (noot onder Vred. Eeklo 17 september 1992), *T.G.R.* 1993, 57-58.

DAMBRE, M., "Artikel 1728*bis* B.W.", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten.*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998, 26 p.

DAMBRE, M., "Artikel 11 – Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1991, 22 p.

DAMBRE, M., "Artikel 6 – Indexatie", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, 1998.

DAMBRE, M., "De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen in de rechtspraktijk, inzonderheid in de jurisprudentie in België", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 105-112.

DAMBRE, M., "Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting de rechtspositie van de kansarme huurder beïnvloeden", in CBR (ed.), *Arm Recht? Kansarmoede en recht*, Derde Antwerps Juristencongres, Antwerpen, Maklu Uitgevers, 1997, 239-262.

DAMBRE, M., "De huurprijs – de kosten en lasten", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 153-196.

DAMBRE, M., "Verlenging wegens buitengewone omstandigheden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 129-152.

DAMBRE, M., "De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997", in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 119-145.

DAMBRE, M., "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1999.

DAMBRE, M., "Artikel 5 – Onroerende voorheffing", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1999.

DAMBRE, M., "De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen m.b.t. de woningkwaliteit" (noot onder Vred. Gent (1ste kanton) 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 97-105.

DAMBRE, M., "De elementaire vereisten van veiligheid, bewoonbaarheid en gezondheid en de bewijskracht van het administratief technisch verslag" (noot onder Rb. Gent (9de kamer) 24 september 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 44-47.

DAMBRE, M., "Over huurgenot en woningkwaliteit", in X., *Overeenkomstenrecht, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 269-333, nrs. 359-428.

DEFOORT, P.J., "Procedures en beoordelingscriteria voor het vaststellen van de hoofdverblijfplaats", *T. Gem.* 2000, 191-236.

DE HARVEN, P., "Contribution à l'étude de la notion d'ordre public" (noot onder Cass. 19 februari 1940), *R.C.J.B.* 1954, 295-302.

DELCROIX, L., "Bail à loyer: vente du bien loué", *Waarvan Akte* 1994, 119-121.

DELCROIX, L., "Bail de résidence principale", *Waarvan Akte* 1994, 103-106.

DE DECKER, P., "Tussen woord en daad: over de doorwerking van het recht op wonen in Vlaanderen", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 145-160.

DEGROOTE, E., "Woninghuurovereenkomsten van korte duur: huurhernieuwing tegen andere voorwaarden en contractuele opzeggingsbedingen" (noot onder Vred. Sint-Genesius-Rode 26 januari 1998), *T. Vred.* 1999, 68-71.

DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., "Overdracht van huur en onderhuur", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 207-234.

DOPPAGNE, S., "Quelle sanction pour un congé irrégulier" (noot onder Rb. Luik (4de kamer) 2 november 1998), *T. Vred.* 2000, 65-67.

DE SMEDT, P., "Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten ... of een hand vol vliegen" (noot onder Vred. Oostende (2de kanton) 11 januari 1996), *T. Huur.* 1997-98, 222-226.

DE SMEDT, P., "De staat van de huurwoning en de renovatiehuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997", in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 31-87.

DE SMEDT, P., "Artikel 2 – Staat van het gehuurde goed", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998.

DE SMEDT, P., "Artikel 8 – Renovatie", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998.

DE SMEDT, P., "Hete hangijzers in het 'oude' Woninghuurrecht" (noot onder Vred. Gent (1ste kanton) 11 augustus 1995), *T. Huur.* 1997-98, 25-32.

DE SMEDT, P., "De huur voor het leven is van welbepaalde duur, maar de overgang van het een naar het andere blijft onzeker" (noot onder Cass. 29 mei 1998), *A.J.T.* 1999-2000, 743-744.

DE SMEDT, P., "Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode", *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 10-41.

DE SMEDT, P., "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", in HUBEAU, B. (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999, 57-141.

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

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

DE WIT, R., "Overdracht van huur en onderverhuring. Overdracht van het gehuurde goed", in DE WIT, R. (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 57-80.

DIRIX, E., "De vormvrije cessie", *R.W.* 1994-95, 137-145.

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

FIERENS, J., "Le droit au logement", in ERGEC, R. (ed.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Brussel, Larcier, 1995, 231-255.

FIERENS, J., "Logement familial et droit au logement", in X., *Le logement familial*, Brussel, Story-Scientia, 2000, 422-443.

FONTAINE, M., "La loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer: historique, philosophie, réflexions critiques", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 7-16.

FORIERS, P.A., "Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 79-116.

FORIERS, P.A. en VERHEYDEN, A.M., "Cession et sous-location", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 211-223.

GARCIA, J., "Du droit au logement au droit à l'habitat", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 241-245.

GOOSSENS, L., "De doorwerking van het recht op wonen in het huisvestingsbeleid in België", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming*

van het recht op huisvesting in Nederland en België, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 161-166.

GILLARDIN, J., "Introducion générale", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M., (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 1-4.

GRANDHENRY, F., "La garantie locative", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 261-273.

GREGOIRE, M., "Baux concernant le logement principal et liberté des conventions. Baux à vie", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 217-236.

GRIFNEE, F., "La Commission d'évaluation de la loi du 20 février 1991. Tentative de synthèse", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 299-309.

HEEREN, G., "Serviceflats voor senioren in Vlaanderen: ontstaan en werking alsmede de relatie met de woninghuurwet", *T. Gem.* 1993, 102-152.

HERBOTS, J., "Huur", in DERINE, R. (ed.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, losbl., II.B.

HERBOTS, J., "L'exception d'inexécution et la mesure à garder dans le contrat" (noot onder Cass. 6 maart 1986), *R.C.J.B.* 1990, 563-594.

HERBOTS, J., "Algemeenheden. De levering in goede staat", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 19-51.

HERBOTS, J., "Wijzigingen aan het gemeen recht", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 7-15.

HERBOTS, J., "Algemeenheden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 9-33.

HERBOTS, J., "De levering in goede staat en het renovatiecontract", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 35-61.

HERVE, L., "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1994, 269-282.

HERVE, L., "Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 21-54.

HUBEAU, B., "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden", *R.W.* 1988-89, 241-253.

HUBEAU, B., "Artikel 12 – Rechtskarakter", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1993, 8 p.

HUBEAU, B., "De wijziging van artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek ingevolge de wet van 20 februari 1991" (noot onder Vred. Sint-Jans-Molenbeek 1 december 1992), *T. Vred.* 1993, 347-348.

HUBEAU, B., "De controle op de opzeggingsmotieven in de Woninghuurwet, *a priori* en/of *a posteriori*" (noot onder Vred. Namen (2de kanton) 10 augustus 1993), *T. Vred.* 1993, 371-373.

HUBEAU, B., "De opzegging wegens verbouwingswerken en de buitengewone verlenging van de Woninghuurwet" (noot onder Vred. La Louvière 3 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 163-164.

HUBEAU, B., "De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging" (noot onder Rb. Luik 31 januari 1994), *T. Vred.* 1994, 203-204.

HUBEAU, B., "De begrippen normale huurwaarde, nieuwe omstandigheden en werken en hun bewijs bij de herziening in de woninghuurwet" (noot onder Vred. Borgerhout 2 juni 1993), *R.W.* 1993-94, 578-580.

HUBEAU, B., "Voor een huurprijsherziening moeten 'nieuwe omstandigheden' voorhanden zijn" (noot onder Vred. Antwerpen (7de kanton) 16 juni 1992) *T. Vred.* 1993, 51-53.

HUBEAU, B., "De huurprijsherziening in de woninghuurwet en de toestand van de vastgoedmarkt" (noot onder Vred. Kapellen 12 mei 1993), *R.W.* 1993-94, 338-339.

HUBEAU, B., "Verlenging wegens buitengewone omstandigheden" (noot onder Vred. Fexhe-Slins 9 november 1992), *T. Vred.* 1993, 60-61.

HUBEAU, B., "Verlenging en vernieuwing in de overgangsmaatregelen van de Woninghuurwet" (noot onder Vred. Kortrijk (1ste kanton) 20 januari 1993), *T. Vred.* 1993, 163-164.

HUBEAU, B., "Volkshuisvestingswetgeving in België", in RIETMAN, H.C.I. en DERKSEN, W. (ed.), *Volkshuisvesting vergeleken. Recente ontwikkelingen in België en Nederland*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1993, 110-115.

HUBEAU, B., "De woninghuurwet van 20 februari 1991: pacificatie-element of stilte voor de storm?", *Nieuwsbrief Woninghuur*, 1993, afl. 1, 1-7, *Vlaams Jurist Vandaag* 1994, afl. 4, 12 en *Journal des Procès* 1994, afl. 256, 20-21.

HUBEAU, B., "Wonen op wielen", *Vlaams Jurist Vandaag* 1994, afl. 4, 6-7.

HUBEAU, B., "Huisvesting (voor studerenden)", in VAN HOESTENBERGHE, L. (ed.), *Student(en)-recht*, Leuven, Acco, 1994, 171-209.

HUBEAU, B., "De invoering van de gezondheidsindex voor de huurprijzen: analyse van enkele knelpunten", *T. Vred.* 1994, 266-268.

HUBEAU, B., "Kunnen sociale woningen buiten het sociaal huurstelsel om worden verhuurd?" (noot onder Rb. Brussel (14de kamer) 2 februari 1993), *T. Vred.* 1994, 313-316.

HUBEAU, B., "Gebruik van het gehuurde goed en toepasselijkheid van de woninghuurwet" (noot onder Vred. Roeselare 30 maart 1993), *T. Vred.* 1994, 320-328.

HUBEAU, B., "De renovatiehuurovereenkomst in de woninghuurwet" (noot onder Vred. Boom 24 juni 1993), *T. Vred.* 1994, 335-337.

HUBEAU, B., "Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling", *T.P.R.* 1995, 79-150.

HUBEAU, B., "Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 49-82.

HUBEAU, B., "De huurprijsmatiging en het gelijkheidsbeginsel", (noot onder Arbitragehof nr. 49/95, 15 juni 1995), *R.W.* 1995-96, 845-848.

HUBEAU, B., "De sanctionering van de niet-uitvoering van het opzeggingsmotief in de Woninghuurwet" (noot onder Vred. Gent (1ste kanton) 28 oktober 1994), *T. Vred.* 1995, 167-168.

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

HUBEAU, B., "Woonrecht, recht op wonen en het gewijzigde woninghuurrecht na de wet van 13 april 1997: een algemeen kader", in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 1-29.

HUBEAU, B., "Artikel 1 – Toepassingsgebied", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1993.

HUBEAU, B., "De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet" (noot onder Arbitragehof, nr. 73/98, 17 juni 1998), *R.W.* 1998-99, 566-570.

HUBEAU, B., "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel" (noot onder Arbitragehof, nr. 40/99, 30 maart 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R..I.M.* 1999, 204-210.

HUBEAU, B., "Le droit au logement: un droit social fondamental", *Amén.* 1996, 276-286.

HUBEAU, B., "Le droit à un logement décent dans l'article 23 de la Constitution: vers une première jurisprudence prudente?", *Act. jur. baux* 1998, 50-52.

HUBEAU, B., "Kroniek van de sociale woninghuur", *T. Vred.* 1990, 321-330.

HUBEAU, B., "De kwalificatie van overeenkomsten in het kader van de bejaardenhuisvesting", *T.B.B.R.* 1994, 89-100.

HUBEAU, B., "Kroniek van de sociale woninghuur (1996-1999)", *T. Vred.* 2000, 5-10.

HUBEAU, B., "Geen verhuurvergunning in het Waalse Gewest: nietigheid van de huurovereenkomst" (noot onder Vred. Waver 30 december 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 89-91.

HUBEAU, B. en DAMBRE, M., "Artikel 7 – Herziening van de huurprijs en de lasten", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998.

HUBEAU, B. en DAMBRE, M., "Artikel 10 – Waarborg", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998.

INSLEGERS, G., "Het stelsel van de onderhuur na de Wet van 13 april 1997", in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 147-212.

INSLEGERS, G. en VAN HOVE, A., *Evaluatie woninghuurwet*, Berchem, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, reeks *V.O.B.-dossiers*, afl. 2, 1994, 31 p.

JADOUL, P., "Le loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *Journ. proc.* 1991, afl. 192, 26-29 en afl. 193, 12.

JADOUL, P. en SAMBON, J., "Les dispositions modificatives, abrogatoires, transitoires et finales de la loi du 20 février 1991", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 117-180.

JADOUL, P., "Le champ d'application de la loi du 20 février 1991", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 1-19.

JADOUL, P., "La sous-location par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissmeent d'utilité publique ou une société à finalité sociale", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998,171-180.

LAENENS, J., "De arbeidsrechter als uitdrijvingsrechter" (noot onder Voorz. Arbrb. Gent (Kort Ged.) 27 april 1994), *T.G.R.* 1994, 114-115.

LAENENS, J., "De uithuiszetting", *R.W.* 1998-99, 1412-1415.

LALOUX, B., "La clause de résiliation anticipée dans les baux de courte durée" (noot onder Rb. Hoei (1ste kamer) 3 februari 1999), *T. Vred.* 2000, 71-74.

LAMINE, L., "De waarborg", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 145-154.

LANCKSWEERDT, E. en LAVRYSEN, L., "De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid", in HUBEAU, B. en VANDE LANOTTE, J. (ed.), *Wonen in (on)zekerheid*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, reeks *Tegenspraak-cahiers*, afl. 6, 1988, 19-61.

LEBOUTTE, J.M., "De wet van 20 februari 1991 houdende wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur", *De Gem.* 1991, 174-178.

LEDOUX, J.L. en CAMBIER, B., "Saisie immobilière et opposabilité des baux", *Rev. not. b.* 1992, 566-576.

LETIER, J.M. en PAPPART, T., "Etat du bien. Délivrance. Obligations des parties", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 173-181.

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

LYBAERT, D., "Wijziging van sommige bepalingen van de wet van 20 februari 1991: Toepassingsgebied, staat van het goed, renovatiecontract, huurprijs en huurwaarborg", in DE WIT, R. (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 15-36.

MEEÛS, A., "La notion de loi impérative et son incidence sur la procédure en cassation et sur l'office du juge", *R.C.J.B.* 1988, 498-527.

MERCHIERS, Y., "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur de normes nouvelles émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d'aménagement du bien" (noot onder Cass. 29 mei 1989), *R.C.J.B.* 1990, 540-558.

MERCHIERS, Y., "Algemene inleiding", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 1-6.

MERCHIERS, Y., "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 53-106.

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

MERCHIERS, Y., "Tegenwerpelijkheid van de huur bij verkoop en opzegging in het gemeen recht na de Wet van 20 februari 1991" (noot onder Vred. Kortrijk (1ste kanton) 4 december 1991), *T.B.B.R.* 1992, 381-384.

MERCHIERS, Y., "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance", *Mélanges Roger O. Dalcq. Responsabilités et assurances*, Brussel, Larcier, 1994, 425-437.

MERCHIERS, Y., "Woninghuur van korte duur – Einde – Stilzwijgende wederinhuring en opzegging (art. 3, § 6 Woninghuurwet)" (noot onder Rb. Namen 20 december 1993), *T.B.B.R.* 1995, 87-89.

MERCHIERS, Y., "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 63-128.

MERCHIERS, Y., "De huurwaarborg", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 197-206.

MERCHIERS, Y. en DAMBRE, M., "Enkele problemen inzake woninghuur en de notariële praktijk", *Notariële Actualiteit*, afl. 8, *Zakenrecht-Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 1997, 49-69.

MEULEMANS, D., "Overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 167-184.

MEULEMANS, D., "De hervorming van de huishuurwetgeving", *Not. Fisc. M.* 1991, 85-108.

MEULEMANS, D., "Recente ontwikkelingen in het huurrecht: huishuur, woninghuur en handelshuur", in X., *Bijzondere overeenkomsten*, Brussel/Antwerpen, Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen/Kluwer Rechtswetenschappen, 1994, 117-180.

MEULEMANS, D., "De vaststelling, de aanpassing en de herziening van de huurprijs. Een stand van zaken voor huishuur, woninghuur en handelshuur", *Waarvan Akte* 1994, 95-102 en 123-125.

MEULEMANS, D. en HERBOTS, J., "Overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 235-259.

MICHIELS, D., "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-92, 657-664.

MICHIELS, D., "De opzeg door de koper van een onroerend goed. Interpretatie van artikel 9 Woninghuurwet" (noot onder Vred. Sint-Joost-ten-Node 6 december 1991), *T. Not.* 1993, 190-194.

MIGNON-GILLIS, M.H., "L'article 9 de la loi du 20 février 1991", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 183-194.

MIGNON-GILLIS, M.H., "La transmission du bien loué", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 275-297.

MOSTIN, C., "Le caractère hybride de la relation bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale", *Logement social: un état des lieux pour demain*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société*, 1999, 154-184.

NAVEZ, F., "Le caractère hybride des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleresse", *Logement social: un état des lieux pour demain*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société*, 1999, 129-150.

NYCKEES, J., "Artikel 4 – Overdracht van huur en onderhuur", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998.

NYCKEES, J., "Artikel 9 – Overdracht van het gehuurde goed", in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1998.

PAPART, T., "Baux relatifs à la résidence principale", in X., *Le logement familial*, Brussel, Story-Scientia, 2000, 292-355.

PAS, W. en VAN NIEUWENHOVE, J., "Het recht een menswaardig leven te leiden: een vergelijking van de grondwetsbepalingen in België en Duitsland", *Mensenrechten. Jaarboek Interuniversitair Centrum Mensenrechten 1994*, Antwerpen, Maklu Uitgevers, 1994, 113-138.

PAUWELS, C., "Overdracht van huur en onderhuur", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuwe algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 155-166.

PIRE, D. "L'humanisation des expulsions", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 181-188.

PIRE, D., "L'humanisation des expulsions", *T. Vred.* 1999, 9-23.

QUINTIN, M. en JADOT, B., "La qualité des logements. Dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", *Rev. dr. commun.* 2000, 77-109.

REMICHE, B., "La loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 247-252.

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

RIGAUX, M., "Het recht op een behoorlijke huisvesting als een wezenlijk bestanddeel van een verruimd en een vernieuwd sociaal recht?", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 179-185.

ROMMEL, G., "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, 261-320.

ROMMEL, G., "Besluit: over bergen en baren", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 207-208.

SAMBON, J. en JADOUL, P., "Le droit au logement", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 5-69.

SIMONS, J., "Loyer et charges", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 153-171.

SIMONT, L., "Observations sur l'évolution du droit des contrats", *J.T.* 1982, 285-291.

SIMONT, L., "Cession de bail", in X., *La transmission des obligations*, Brussel, Bruylant, 1980, 281-341.

SNAET, S., "Over de vervangende vergoeding door de huurder te betalen bij het niet-respecteren van de opzeggingstermijn van artikel 3, § 5 Woninghuurwet", (noot onder Rb. Brussel 2 februari 1998), *T. Vred.* 1999, 63-65.

STERCKX, L., "La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale", *Rev. not. b.* 1997, 390-414.

STERCKX, L., "La loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens", *Rev. not. b.* 1999, 154-168.

STORME, M.E., "Wat is er ongezond aan de Woninghuurwet?", *Vlaams Jurist Vandaag* 1994, afl. 7, 12-13.

TOLLENAERE, V., "De uithuiszetting. De wet van 30 november 1998", *T. Huur.* 1998-99, afl. 1, 15-23

VANBELLE, J., "Woninghuurcontracten van korte duur", *R.W.* 1995-96, 105-108.

VANBELLE, J., "Het juridisch karakter van de private huurwetgeving", *T. Huur.* 1997-98, 165-175.

VANBEYLEN, K., "De overdracht van het gehuurde goed in het licht van de nieuwe Woninghuurwet", *T. Not.* 1997, 253-268.

VANDE LANOTTE, J., "De tijdelijke huurwetten en de immobiliënsector", *Wonen*, afl. 95, 12-25 en 63.

VAN DER ELST, K., "De nieuwe huurwet en het huwelijksvermogensrecht", *T.B.B.R.* 1991, 351-354.

VANDERMERSCH, M. en DE RIDDER, T., "Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs" (noot onder Vred. Etterbeek 16 december 1992), *J.L.M.B.* 1993, 600-601.

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

VAN GERVEN, W., *Algemeen deel*, in DILLEMANS, R. en VAN GERVEN, W. (ed.), *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen/Utrecht, Standaard Wetenschappelijke Uitgeverij, 1969, 519 p.

VANKERCKHOVE, J., "Introduction générale, champ d'application et durée des baux au regard les lois des 20 février et 1er mars 1991 relatives aux baux de résidence principale", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 71-80.

VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *J.T.* 1997, 593-608.

VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., "Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, 322-339.

VAN MINNEBRUGGEN, W., "Huurwaarborg", in *Commentaar Voorrechten en hypotheken*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1-12.

VAN OEVELEN, A., "Eerbiediging van de grondrechten en het woonrecht", in RIMANQUE, K. (ed.), *De toepasselijkheid van de grondrechten in private verhoudingen*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1982, 94-146.

VAN OEVELEN, A., *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 127 p.

VAN OEVELEN, A., "Wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten die de hoofdverblijfplaats van de huurder betreffen", *R.W.* 1990-91, 806-808.

VAN OEVELEN, A., "Het nieuwe huurrecht *anno* 1991", *R.W.* 1990-91, 1.459-1.489.

VAN OEVELEN, A., "De huurprijs. De kosten en lasten", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 129-144.

VAN OEVELEN, A., "De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst", *Not. Fisc. M.* 1991, 203-220 en 237-258.

VAN OEVELEN, A., "De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgische huurrecht", in HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 113-130.

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

VAN OEVELEN, A., "Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)", *R.W.* 1997-98, 729-748.

VAN TRICHT, S., "Vragen bij de nieuwe huishuurwet", *Notarius* 1991, 262-267.

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "Cession et sous-location. Transmission du bien loué", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 109-152.

VANWIJCK-ALEXANDRE, M. en HERVE, L., *La vente du bien loué. Questions spéciales*, in *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police*, Luik, Faculté de Droit, afl. 7, 1993, 125 p.

VANWIJCK-ALEXANDRE, M. en HERVE, L., "La vente du bien louè: questions spéciales", *Act. dr.* 1994, 517-602.

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "L'état du bien loué", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 167-210.

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "L'état du bien loué à la délivrance et le bail de rénovation après la loi du 13 avril 1997", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 1-37.

VANWIJCK-ALEXANDRE, M., "Fin du bail: questions suscitées par la vente du bien loué en cours de bail", in JEUNE BARREAU DE BRUXELLES (ed.), *La fin du bail et son contentieux*, Brussel, 1998, 201-245.

VERHEYDEN-JEANMART, N., "La loi du 20 février modifiant et complétant des dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail", in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 17-77.

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

VERCRUYSSEN, W., "De chaotische impact van de woninghuurwet op de residentiële gezondheidsvoorzieningen", *Acta Hosp.* 1992, 139-142.

VERSAILLES, P., "Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?", *J.T.* 1992, 465-475.

VLIES, M., "Droit commun: permanence et modifications", in BENOIT, G., MERCHIERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 183-214.

VLIES, M., "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 304-307.

VLIES, M., "La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991" (noot onder Vred. Verviers (2de kanton) 11 oktober 1991), *T. Vred.* 1994, 284-291.

VLIES, M., "Le congé à l'expiration du bail de courte durée d'une inférieure à trois ans" (noot onder Vred. Hoei (2) 13 november 1992), *T. Vred.* 1994, 305-310.

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

VLIES, M., "Les conditions financières du bail", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 127-153.

VRIELYNCK, P., "Huurwaarborg door bankgarantie", *T. Huur.* 1998-99, 143-148.

WATILLON, S., "Garantie locative: quelques précisions à l'occasion de la loi du 20 février 1991", *Notarius* 1991, 123-125.

WILLEKENS, H., "De woonzekerheid en de grondrechten", in HUBEAU, B. en VANDE LANOTTE, J. (ed.), *Wonen in (on)zekerheid*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, reeks *Tegenspraakcahiers*, afl. 6, 1988, 111-173.

WILLEMART, P., "Quelques questions relatives aux aspects financiers des baux de résidence pricipale", in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 241-259.

TITEL I

ALGEMENE SITUERING VAN DE WONINGHUURWET IN HET HUURRECHT

HOOFDSTUK I

LEGISTIEKE EVOLUTIE VAN HET WONINGHUURRECHT

AFDELING I

DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991 HOUDENDE WIJZIGING VAN DE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK INZAKE HUUR

§ 1. Algemene situering en de doelstellingen van de Woninghuurwet van 20 februari 1991

1 De Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur (*B.S.* 22 februari 1991, gewijzigd door de Wet van 1 maart 1991, *B.S.* 2 maart 1991 en door de Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, *B.S.* 21 mei 1997) heeft in het Burgerlijk Wetboek een nieuwe afdeling II ingevoerd in Hoofdstuk II (Huur van goederen) van titel VIII (Huur) met de titel "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder". Deze bepalingen worden hierna verder aangeduid als de "Woninghuurwet". Wij verkiezen deze terminologie boven "Huishuurwet". Dit is ongetwijfeld de meest ingrijpende wijziging, die het huurrecht ooit heeft gekend. Ook werd een aantal bepalingen uit het gemeen recht gewijzigd, zodat zij een "mijlpaal"-wet kan worden genoemd (zie o.m.: B. HUBEAU, "De Woninghuurwet van 20 februari 1991: pacificatie-element of stilte voor de storm?", *Nieuwsbrief Woninghuur* 1993, afl. 1, 1-7, *Vlaams Jurist Vandaag* 1994, afl. 4, 12 en *Journ. proc.* 1994, afl. 256, 20-21; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*, p. 47-49, nrs. 80-91; voor een reactie: M.E. STORME, "Wat is er ongezond aan de woninghuurwet?", *Vlaams Jurist Vandaag* 1994, afl. 7, 12-13). Over het overgangsrecht van de Wet van 20 februari 1991 hebben wij het in titel II. Een aantal wetsvoorstellen ging aan de effectieve parlementaire behandeling van de Woninghuurwet vooraf. Het hierna vaak vermelde Verslag MAYEUR en HERMANS (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10) is dus eigenlijk het verslag bij de volgende wetsontwerpen en wetsvoorstellen: het wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning; het wetsvoorstel betreffende de huurovereenkomsten; het wetsvoorstel betreffende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand; het wetsvoorstel tot uitbreiding van het recht van de huurder om bij een overeenkomst van huishuur, een verlenging te vragen om sociale of humanitaire redenen; het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid en het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

2 De totstandkoming van de Woninghuurwet moet worden gezien tegen de achtergrond van de Regeringsverklaring van mei 1988, waarin werd gesteld dat de "huurwetgeving zal worden hervormd teneinde de huurder een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hem dient tot gezinswoning" (Punt III.G.1. van de regeringsverklaring; zie ook: *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 1 (Memorie van Toelichting wetsontwerp "tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning")). Omdat een fundamentele hervorming uitbleef werden echter achtereenvolgens de tijdelijke Huurwet, met name de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*B.S.* 30 december 1989, *err. B.S.* 16 januari 1990; over deze wet, zie hierover M. DAMBRE, "Commentaar bij de tijdelijke huurwet van 22 december 1989", *T. Vred.* 1990, 53-73; J.H. HERBOTS, "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.* 1989-1990, 897-902; B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *De huurwet in 1990*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1990; P. JADOUL, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *T. Vred.* 1990, 36; P. JADOUL, "La loi relative à la protection du logement familial", *Journ. proc.* 1990, 34-53; J.M. LEBOUTTE, "De wet van 22 december 1989 inzake de bescherming van de gezinswoning", *De Gem.* 1990, 45-48; Y. LELEU en J.M. VANSTAEN, "La loi du logement familial", *Rev. not. b.* 1990, 62-69; J. SIMONS, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *Res jur. imm.* 1990, 103-116; J. VANKERCKHOVE, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *J.T.* 1991, 121-132; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning", *T.B.B.R.* 1990, 183-196 en 269-293), en de Wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet-fiscale bepalingen (*B.S.* 29 december 1990; over deze wet, zie vooral: A. VAN OEVELEN, "Wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten die de hoofdverblijfplaats van de huurder betreffen", *R.W.* 1990-91, 806-808) goedgekeurd. Een voorontwerp van de Woninghuurwet werd uitgewerkt door een informele expertengroep, bestaande uit magistraten, advocaten, universiteitsprofessoren en rechtspractici (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 59, nr. 7).

3 Uit de memorie van toelichting blijkt dat bij de Woninghuurwet vooral twee doelstellingen voorop staan. De regering wil in de eerste plaats een einde maken aan de talrijke tijdelijke huurwetten, die in de periode voorafgaand aan de wet werden gestemd en een grondige hervorming van de wetgeving inzake woninghuur doorvoeren, die "stabiel, duurzaam en evenwichtig is" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 2-3 (Memorie van Toelichting)). Men wil voorts een nieuw evenwicht scheppen tussen enerzijds de noodzakelijke bescherming van de huisvesting van de huurder en zijn gezin, dit wil zeggen woonzekerheid voor de huurder, en anderzijds de gewettigde belangen van de verhuurder, die een redelijk rendement van zijn onroerende investering wil hebben en een behoorlijk onderhoud van het verhuurde goed verlangt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 3-4 (Memorie van Toelichting)); voor een algemene situering: M. FONTAINE, "La loi du 20 février 1991 sur les baux à

loyer: historique, philosophie, réflexions critiques", in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 7-16). In grote lijnen wil de Woninghuurwet een evenwicht bereiken tussen het behoud van de wilsautonomie, gekoppeld aan een drietal domeinen van interventie, met name op het gebied van de duur van de huurovereenkomst, de staat van het gehuurde goed en de vaststelling van de huurprijs, of ruimer de kostprijs van het wonen. Vooral op de twee eerste domeinen is de wetgever in 1991 grondig en verregaand opgetreden (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 9-11, nrs. 2-5; zie ook: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 60, nr. 10). Als "verdiensten" van de wet ziet LOUVEAUX de beëindiging van de zogenaamde "blokkeringswetten", de inkadering in een ruimer geheel van maatregelen op de vastgoedmarkt, de regeling van de duur die woonzekerheid biedt (met reserves voor de kortlopende huur) en de opname van een afzonderlijke titel over de woninghuur, die aldus zelfstandig tot ontwikkeling kan komen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 13-14, nr. 6; voor een algemene analyse van doelstellingen, parlementaire voorbereiding, enzomeer, van de Wet van 20 februari 1991, zie: B. CLAESSENS, "Oud en nieuw in het woninghuurrecht: eerste beschouwingen bij de herziene woninghuurwet", *Turnh. Rechtsl.* p. 120, nr. 1; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 7, nr. 1; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 57-60, nrs. 4-10; G. ROMMEL, "Le bail de résidence principale", *T. Vred.* 1992, 263; L. SIMONT, J. DE GAVRE en P.A. FORIERS, "Examen de jurisprudence (1976 à 1980). Les contrats spéciaux", *R.C.J.B.* 1985, p. 334-337, nr. 126; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1er mars modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, p. 321-322, nrs. 1-2; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht *anno* 1991", *R.W.* 1990-91, p. 1459, nr. 1; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 11, nr. 1). Na een lange periode van zogenaamde tijdelijke huurwetten (zie verder, nrs. 4-10) werd het huurrecht reeds vrij grondig aangepast ingevolge de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*B.S.* 30 december 1983; zie verder, nrs. 11-12).

§ 2. De relatie van de Woninghuurwet met de tijdelijke huurwetgeving

4 De toepasselijkheid van het gemeen recht wordt gekoppeld aan de aanwezigheid van "normale omstandigheden": in bepaalde situaties, met name vooral de twee wereldoorlogen, periodes van economische moeilijkheden, diende men de "woningcrisissen", die daarvan het gevolg waren, te beheersen in de vorm van tijdelijke- en uitzonderingswetten. "Les principes classiques régissant le louage impliquent des conditions de vie normales": van deze wetten stellen LA HAYE en VANKERCKHOVE dat zij als effect hebben "faisant parfois table rase des principes fondamentaux régissant les baux pour les soumettre à des statuts impératifs" (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses", I, *Les baux en général*, in *Les Novelles, Droit Civil*,

VI-I, Brussel, Larcier, 1964, p. 59, nr. 1; zie hierover in het algemeen: M. FONTAINE, *t.a.p.*, 9-10; H.J. SPELTINCX, *Geschiedkundig overzicht van de Belgische wetgeving inzake sociale huisvesting*, Brussel, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, 1981, 32-36; over de tijdelijke huurwetgeving in het algemeen en een volledig historisch overzicht: E. LANCKSWEERDT en L. LAVRYSEN, "De geschiedenis van de private huurwetgeving in het licht van de woonzekerheid", in B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE (ed.), *Wonen in (on)zekerheid*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, reeks Tegenspraak-Cahiers, afl. 6, 1988, 19-61; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 333; zie ook: M. FONTAINE, *t.a.p.*, 12-13; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 58, nr. 5; toegespitst op de behandeling van "bevoorrechte categorieën huurders": B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 923-930). Kenmerkend zijn de zeer verscheiden doelstellingen van de tijdelijke huurwetten: optreden tegen de verarming van de huurders, anti-inflatie, economische heropbloei, herleving van de bouw, verdeling van de inkomensmatiging, bescherming van de gezinswoning (M. FONTAINE, *t.a.p.*, 12-13).

5 LANCKSWEERDT en LAVRYSEN onderscheiden de sociale, de economische en de liberaliserende doelstellingen, met name de terugkeer naar het gemeen recht (E. LANCKSWEERDT en L. LAVRYSEN, *t.a.p.*, p. 51, nr. 64). Het tijdelijke of uitzonderingskarakter kan worden verklaard vanuit het feit dat het ingrijpen wordt bepaald door de feitelijke omstandigheden, maar ook de moeilijkheid om tot een compromis te komen in de huursector. Daardoor is een grondige hervorming van het Burgerlijk Wetboek vaak uitgesteld (E. LANCKSWEERDT en L. LAVRYSEN, *t.a.p.*, p. 49-50, nrs. 60-63). De wijzigingen van het gemeenrechtelijk huurrecht in het Burgerlijk Wetboek zelf zijn tot 1991 inderdaad erg beperkt te noemen: de invoering van artikel 1762*bis* ingevolge de Wet van 30 mei 1931, de aanpassing van artikel 1731 in verband met de staat van het onroerend goed (Wet van 7 november 1973), de Wetten van 29 december 1983 en van 21 januari 1985 (zie verder nrs. 11-12). Dit is ook het geval, zelfs na de Woninghuurwet van 20 februari 1991. De effecten van deze wettelijke ingrepen waren ook zeer betwijfelbaar (LANCKSWEERDT en LAVRYSEN hebben het over een "gedeeltelijke mislukking": *t.a.p.*, p. 51-52, nr. 65). Voorts is de wetgevende kwaliteit ervan vaak gehekeld (M. FONTAINE, *t.a.p.*, 14-15; I. MOREAU-MARGRÈVE, "La législation des baux à loyer en 1977. Essai de compréhension", *Ann. Fac. dr. Liège* 1977, 73).

6 Het is bovendien zeer duidelijk dat de huurregelingen, die onmiddellijk na de Tweede Wereldoorlog werden uitgevaardigd (in het algemeen over deze wetten: L. GOOSSENS, *Het sociaal huisvestingsbeleid in België*, Leuven, proefschrift, 1982, 4.2-13.16. en 5.2-6.), hun inspiratie vonden en op formele wijze zelfs kaderden in het geheel van de gevoerde loon- en prijspolitiek (A. LEEMAN, *De woningmarkt in België (1890-1950)*, Kortrijk, Jos Vermont, 1955, 187 en 149). Uitdrukkelijk ging het evenzeer om de "beveiliging van de openbare orde", o.m. door vast te stellen dat er een enorm groot aantal geschillen tussen huurders en eigenaars bestond, vooral op het vlak van de

huurprijzen (GOOSSENS ziet hier ook een aspect van "sociale vrede" en het vermijden van "gevaarlijke spanningen"; L. GOOSSENS, *a.w.*, 4.2-14). De conjuncturele bepaaldheid van de tijdelijke huurwetten blijkt b.v. ook sterk uit de Wet van 22 december 1989: daar wordt een uitstel van de kadastrale perequatie doorgevoerd "in ruil voor" de tijdelijke bescherming van de huurovereenkomsten (zie art. 12 (Titel II) van de Wet van 22 december 1989 tot bescherming van de gezinswoning, waardoor de vermelding "1 januari 1991" in art. 45, § 4 van de Wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten op het stuk van de onroerende fiscaliteit, gewijzigd door art. 37 van de Wet van 27 december 1984, is vervangen door "1 januari 1992"; zie hierover: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 86-88, nrs. 111-115). Tijdelijke maatregelen zijn inderdaad ook zeer vaak "conjunctureel" en economisch gemotiveerd. Telkens is de crisis in de bouwsector aangevoerd, o.m. als argument in verband met de liberalisering van de huurwetgeving (en vooral de huurprijzen). Dit gebeurde echter op een korte termijn-perspectief en slecht met aandacht voor een segment van de vastgoedmarkt, de nieuwbouw. Op grond van economische studies is echter aangetoond dat het geheel van de woonmarkt, o.m. wat de competitiviteit van beleggingen betreft, op dergelijke ogenblikken niet per se een crisis vertoont (M. DUREZ-DEMAL, "Is de woningcrisis een mythe?", *Wonen*, afl. 86, 27-31 en 63, o.m. steunend op: M. DUREZ-DEMAL, B. LUX en V. VANDEVILLE, *Modelvorming van het aanbod en de vraag van nieuwe woningen en van hypotheekleningen*, Brussel, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, 1980; zie ook: J. VANDE LANOTTE, "De tijdelijke huurwetten en de immobiliënsector", *Wonen*, afl. 95, 12-25 en 63).

7 Tijdelijke en uitzonderingsbepalingen ("les dispositions temporaires ou exceptionnelles") komen vrijwel steeds neer op een wettelijk ingrijpen in de huurprijs en de duur van de huurovereenkomsten. FONTAINE onderscheidt drie soorten maatregelen: de tussenkomsten inzake handelshuur en pacht, de tussenkomsten inzake huurprijs en duur en de tussenkomsten, die te maken hebben met een herijking van de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder (M. FONTAINE, *t.a.p.*, 9). De hoofdobjectieven zijn steeds aan elkaar verbonden: de blokkering van de huurprijzen of de beperking van de stijging ervan en de verlenging van de huurovereenkomst voor de huurder, teneinde te vermijden dat de verhuurders aan de beperkingen zouden ontsnappen. De eerste tussenkomst, die onmiddellijk na de oorlog volgde en te maken had met de "verarming" van de huurders, is de Wet van 25 augustus 1919 (Wet van 25 augustus 1919 tot voorkoming van onredelijke opdrijving der huurprijzen en van gedwongen ontruiming van woningen behalve om gewichtige redenen, *B.S.* 27 augustus 1919). De gedetailleerde indeling van LANCKSWEERDT en LAVRYSEN bevat een twaalftal periodes (E. LANCKSWEERDT en L. LAVRYSEN, *t.a.p.*, p. 21-49, nrs. 3-58). FONTAINE onderscheidt de periode na de Eerste Wereldoorlog, de periode na de Tweede Wereldoorlog en de periode vanaf 1964 (M. FONTAINE, *t.a.p.*, 9-10; wat de laatste reeks van tijde-

lijke huurwetten betreft heeft het Nationaal Instituut voor de Huisvesting een aantal adviezen gepubliceerd: "Bescherming van de huurder" (met verslag), advies van de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, 28 april 1975; "Huurovereenkomsten", advies van de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, 22 november 1976). Het is in het algemeen inderdaad zo dat de bestaande woningnood en de druk, die daardoor onstond op de huurmarkt, de bescherming van de huurders noodzakelijk en onvermijdelijk maakte. Toch is een neveneffect het remmend effect op de investeringen in de woningsector (L. GOOSSENS, *a.w.*, 4.2.15.-16).

8 Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft zich in de zaak *Mellacher* gebogen over de vraag van de conformiteit van huurprijsverminderingen ingevolge overheidsregelingen, opgelegd in vrijwillig aangegane contractuele relaties. Zulke maatregelen worden geacht niet strijdig te zijn met artikel 1 van het eerste protocol van het E.V.R.M.: na vast te stellen dat het gaat om een controle op het gebruik van goederen en niet om een onteigening (art. 1 is derhalve van toepassing) worden de toepassingsvoorwaarden van tweede lid getoetst. Aan de ene kant heeft de federale wetgever een ruime beoordelingsbevoegdheid voor de uitvoering van een sociale en economische politiek. De soms drastische vermindering – ook voor lopende huurovereenkomsten ingevolge een Oostenrijkse wet – wordt geacht een wettig doel na te streven in het licht van het algemeen belang. Deze is redelijk en evenredig, omdat een redelijk plafond voor gelijkaardige woningen wordt nagestreefd (E.H.RM. 19 december 1989, *Rev. trim. D.H.* 1990, 381, noot J.F. FLAUSS, "Liberté contractuelle et controle des loyers à l'aune de la Convention européenne des droits de l'homme"; voor een vergelijking met de zaak *James*, 21 februari 1986: *t.a.p.*, 388-389 (een voorkooprecht in het kader van een erfpachtovereenkomst betreffende lokalen, die als woning dienen); reeds eerder had de Commissie huurprijsbeperkingsmaatregelen en de beperking van de contractuele vrijheid inzake huishuur gekwalificeerd als maatregelen ter reglementering van het gebruik van goederen: E.C.R.M., nr. 673/59, 28 juli 1961, *Jaarboek 4*, 286; E.C.R.M., nr. 8.003/77, 3 oktober 1979, *D.R.* 17, 80; J.F. FLAUSS, *t.a.p.*, 391; de contractuele vrijheid wordt overigens niet als recht gewaarborgd door de Europese Conventie: J.F. FLAUSS, *t.a.p.*, 388; voor een onderzoek naar de eventuele strijdigheid met de grondrechten: B. HUBEAU, "Uitzonderingswetgeving inzake de huurovereenkomsten en het 'toezicht op het gebruik van eigendom' (art. 1, al. 2 Eerste Protocol E.V.R.M.)" (noot onder E.H.R.M. 28 september 1985, Scollo t/Italië), in X., *Mensenrechten. Jaarboek 1995/96 van het Interuniversitair Centrum Mensenrechten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1996, 264-268).

9 In de private (uitzonderings-)wetgeving is ook het territorialiteitsaspect van belang geweest. Het was evenwel vooral een classificatie- en onderscheidingscriterium (b.v. inzake de bepaling van de normale huurwaarde), soms ook een toepasselijkheidscriterium (b.v. in het licht van de liberalisering van bepaalde maatregelen wordt de toepassing op gemeenten met bepaalde kenmerken uitgesloten; zie o.m. de Wet van 20 december 1950: E. LANCKWEERDT en L. LAVRYSEN, *t.a.p.*, p. 41-42, nr. 43). Dit territoriale aspect is nog ter sprake gekomen bij de voorbereiding van de tijdelijke Huurwet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning. Vastgesteld werd dat er "spectaculaire verhogingen van de huurprijzen in de vastgoedsector, vooral dan tijdens het voorbije jaar" werden genoteerd. "Volgens de betrokken kringen zijn die verhogingen in de eerste plaats te wijten aan speculatie in de vastgoedsector, inzonderheid in Brussel. Ook andere grote steden kennen dit verschijnsel evenwel, en het zou bijgevolg niet aangewezen zijn alleen in het Brusselse Gewest maatregelen te treffen. Een dergelijke beslissing zou bovendien tot discriminatie onder de burgers kunnen leiden" (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 1, Memorie van Toelichting ontwerp van Wet "op de bescherming van de gezinswoning"). In de besprekingen was er herhaaldelijk op gewezen dat de huurprijsstijging weliswaar vlugger evolueert dan de stijging van de indexprijzen, maar dat dit fenomeen tot de Brusselse of volgens anderen tot grote agglomeraties beperkt blijft (zie hierover: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 2, nr. 2; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989...", *t.a.p.*, p. 185, nr. 2). Sommigen stelden dan ook voor de nieuwe regeling enkel voor Brussel van toepassing te maken

(en met name het toepassingsgebied te beperken tot "onroerende goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die gelegen zijn in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest; zie o.m.: *Parl. St.* Kamer 1989-90, nr. 1.036/4, 2 (amendement); de motivering luidt dat het huisvestingsprobleem "eigen" lijkt te zijn aan Brussel, zodat "specifieke maatregelen die tot de hoofdstad beperkt blijven ... dan ook nodig (zijn), aangezien er in de overige grote steden in België geen vergelijkbare verhoging van de huurprijzen bestaat": *t.a.p.*, 5; een differentiële toepassing zou geen teruggang van de vastgoedsector voor gevolg hebben, maar toch de huurprijsstijging beperken).

10 De meest recente set van tijdelijke huurwetten had steeds op het oog enerzijds de huurprijsstijgingen te beperken tot een wettelijk bepaald maximum en anderzijds de woonzekerheid van de huurder in dat verband te garanderen. Deze wetten hadden vooral een huurprijsbeperking op het oog (zie hierover ook: I. BRANDON, "Droit au logement et politique des loyers", in X., *Ebauches d'un droit au logement effectif*, Brussel, La Charte, reeks Loi et Société, afl. 1, 1997, 165-203; A.M. DE KERCHOVE en S. WIBAUT, "Une analyse économique du blocage des loyers", in X., *Ebauches d'un droit au logement effectif*, *a.w.*, 205-219; P. WILLEMART, "La réglementation des loyers: les droits voisins, source d'inspiration", in X., *Ebauches d'un droit au logement effectif*, *a.w.*, 221-239; over de tijdelijke huurwetgeving in de periode 1975 tot 1983, zie vooral: G. ARCHAMBEAU, "De l'application de la loi du 10 avril 1975", *T. Vred.* 1976, 3-11; G. ARCHAMBEAU, "Le retrait de la prorogation depuis la loi du 30 mars 1976 sur le redressement économique", *T. Vred.* 1976, 161-167; G. ARCHAMBEAU, "Analyse du jugement prononcé par le tribunal de première instance de Bruxelles le 15 avril 1976", *T. Vred.* 1976, 227-236; G. ARCHAMBEAU, "Bail à loyer: la procédure en conciliation subsiste-t-elle en 1977 et la nouvelle prorogation légale", *T. Vred.* 1977, 97-101; G. ARCHAMBEAU, "Essai de synthèse de la loi du 27 décembre 1977 portant sur les baux à loyer d'immeubles", *T. Vred.* 1978, 3-23; G. ARCHAMBEAU, "La loi règlant des conventions de jouissance d'un immeuble pour 1979", *T. Vred.* 1979, 33-34; P. COECKELBERGHS, "Prix du loyer. La loi du 17 décembre règlant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble", *Res jur. imm.* 1978, 11-26; C. DE MEYER, "De interpretatie van artikel 3 van de wet van 13 november 1978" (noot onder Vred. Antwerpen 11 juni 1979), *Jura Falc.* 1979-80, 135-140; C. DE MEYER, "Kan de onderhuurder zich ten aanzien van de verhuurder beroepen op de wettelijke verlenging?" (noot onder Vred. Leuven 22 maart 1982), *R.W.* 1982-83, 1263-1265; J. HERBOTS, F. DELWICHE en L. LAMINE, "Bijzondere contracten. Overzicht van rechtspraak (1975-1977)", *T.P.R.* 1980, p. 517-708, vnl. 566-588; J. HERBOTS, "De opheffing van een huurwet is iets anders dan de intrekking ervan", *R.W.* 1980-81, 1495-2498; J. HERBOTS, "Huur", in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1981, II.B.; J. HERBOTS, "Sabotage van de wettelijke huurverlenging?", *R.W.* 1982-83, 2051-2058; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 332-334; B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE en J. VANDENBERGHE, "Overzicht van rechtspraak. Tijdelijke huurwetgeving 1975-1983", *T.R.D.-dossier* 1983, afl. 3; M. HUYS en G. KEUTGEN, "L'autonomie de la volonté face à l'imprévision et aux

réglementations en matière de prix et de contrats de louage", *L'évolution récente du droit commercial et économique*, Brussel, Jeune Barreau, 1978, 255-363; P.A. FORIERS en E. HEILPORN, "Commentaire des dispositions de la loi du 30 mars 1976 relative au blocage des loyers et à la prorogation des baux ainsi qu'à la méthode d'indexation", *Rev. not. b.* 1976, 282-304; J. JOTTRAND, "Loi relative aux loyers d'immeubles d'habitation du 10 avril 1975", *J.T.* 1975, 602; L. KLEYKENS, "Enkele kritische bedenkingen bij de tijdelijke huurwet van 23 december 1980", *R.W.* 1980-81, 2211-2216; L. KLEYKENS, "Enkele kritische bedenkingen bij het 'herlezen' van de wet van 23 december 1980 tot 'tijdelijke' regeling van huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen", *T. Vred.* 1981, 33-39; I. MOREAU-MARGRÈVE, "La législation des baux à loyer en 1977...", *t.a.p.*, 73-107; I. MOREAU-MARGRÈVE, "Aperçu critique sur l'état de la jurisprudence relative aux législations 'temporaires' en matière des baux", in J. HERBOTS (ed.), *Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1980, 183-212; E. STASSIJNS, "De nieuwe wet betreffende de huurprijzen van woningen", *R.W.* 1974-75, 2561-2592; R. SWERTS, "De wet betreffende de huurprijzen van woningen", *Limb. Rechtsl.* 1976, 2-19; R. SWERTS, "De wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen", *Limb. Rechtsl.* 1976, 20-24; R. SWERTS, "Het uitzonderingsstelsel inzake huurovereenkomsten", *Limb. Rechtsl.* 1978, 61-72; R. SWERTS, "Het uitzonderingsstelsel inzake huurovereenkomsten", *Limb. Rechtsl.* 1978, 75-84; J. VANDE LANOTTE, "Van tijdelijke naar experimentele huurwetten", *R.W.* 1983-84, 897-918; J. VANKERCKHOVE, "La loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation", *J.T.* 1975, 408-421 en 433-439; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et 'redressement économique'... ou les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976", *J.T.* 1976, 453-462; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1977", *J.T.* 1977, 197-207; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1978", *J.T.* 1978, 145-152 en 165-170; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1979", *J.T.* 1979, 153-162; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1980", *J.T.* 1980, 201-208; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1981", *J.T.* 1981, 145-155; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1982", *J.T.* 1982, 333-341; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1983", *J.T.* 1983, 161-172; A. VAN OEVELEN, "De wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huurovereenkomsten", *R.W.* 1978-79, 2193-2224; A. VAN OEVELEN, "De draagwijdte van de door de tijdelijke huurwetten ingevoerde huurprijsbeperkingen bij 'nieuwe huurovereenkomsten'" (noot onder Rb. Brugge 10 januari 1979), *R.W.* 1979-80, 1.166-1.170; A. VAN OEVELEN, "Zijn de recente tijdelijke huurwetten van openbare orde?" (noot onder Cass. 10 november 1978), *R.W.* 1979-80, 1487-1493; A. VAN OEVELEN, "Tijdelijke huurwetgeving", *R.W.* 1979-80, 1800-1802; A. VAN OEVELEN, "Krachtlijnen van de recente tijdelijke huurwetgeving", *Bijzondere overeenkomsten, a.w.*, 161-181; A. VAN OEVELEN, "De nieuwe tijdelijke huurwet van 23 december 1980: méér dan een coördinatie", *T.P.R.* 1981, 67-127; A. VAN OEVELEN, "Tijdelijke huurwetgeving", *R.W.* 1981-82, 1706-1708; A. VAN

OEVELEN, "Un problème concernant le champ d'application des législations 'temporaires' en matière de baux et louage d'un garage privé" (noot onder Vred. Anderlecht 18 maart 1982), *J.T.* 1982, 623; A. VAN OEVELEN, "Enkele belangrijke wijzigingen in de tijdelijke huurwetgeving", *R.W.* 1982-83, 1825-1854; A. VAN OEVELEN, "Tijdelijke huurwetten sinds 1975 per kalenderjaar samengebracht", *T.R.D.-Dossier*, 1983, afl. 2; R. VAN ROMPAEY, "De nieuwe huishuurwet van 27 december 1977", *Turnh. Rechtsl.* 1977-78, 87-90; X., "Observations sur la loi du 30 mars 1976 et les arrêtés royaux du 13 novembre 1975 et 31 mars 1976", *Rec. gén. enr. not.* 1976, 228-229).

§ 3. De relatie van de Woninghuurwet met de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen

11 De band van de Woninghuurwet met de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, de zogenaamde Wet "GOL" (*B.S.* 30 december 1983) bestaat erin dat men het erover eens was dat het nog niet ging om een "definitieve" hervorming van het huurrecht, zodat deze er nog moest komen. Deze hervorming was reeds sinds 1977 in het vooruitzicht gesteld (*Parl. St.* Senaat 1977-78, nr. 234/1, 1 (Memorie van Toelichting wetsontwerp "tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen")). Er werd bij de parlementaire voorbereiding beklemtoond dat het niet ging om een "globale", maar slechts een "gedeeltelijke, beperkte hervorming van het huurrecht" (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 2 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 1-2 en 13-14 (Verslag VAN ROMPAEY); *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 7, 15 en 17-18 (Verslag BOURGEOIS en VAN BELLE; zie hierover ook: A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, 1986, p. 13, nr. 1)). Een algehele en fundamentele hervorming van het huurrecht werd wel beoogd met het zogenaamde "grote" wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten, dat op 30 mei 1978 door de Minister van Justitie VAN ELSLANDE werd ingediend bij de Kamer (*Parl. St.* Kamer 1977-78, nr. 415/1), dat later leidde tot een beperktere versie over de woninghuur, ingediend op 22 mei 1979 (*Parl. St.* Kamer, B.Z. 1979, nr. 120/2). In de Kamer werd in juli 1979 een tekst aangenomen (*Parl. St.* Kamer, B.Z. 1979, nr. 120/16 (Verslag VAN ROMPAEY)). Daarop diende de regering een aantal amendementen in op de door de Kamercommissie voorgestelde tekst (*Parl. St.* Kamer, B.Z. 1979, nr. 120/22). Tot aan de bespreking van het wetsontwerp dat heeft geleid tot de Wet van 29 december 1983 werd daarover echter geen verder parlementair werk verricht (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 13, nr. 1). De wet beoogde een dubbel doel: een einde maken aan de sinds 1975 uitgevaardigde tijdelijke huurwetten (zie boven, nrs. 4-10) en de ineengestorte bouwsector te stimuleren (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 2-4 (Verslag VAN ROMPAEY); *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 2 en 9-10 (Verslag BOURGEOIS en VAN BELLE)). De Wet van 29 december 1983 bevat een definitief gedeelte en een overgangsrechtelijk gedeelte, deel dat is aangevuld door de Wet van 23 no-

vember 1984 tot wijziging van de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*B.S.* 29 december 1984; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 14-15, nrs. 3-4; over de Wet van 29 december 1983, zie vooral: O. GUTT, "Garantie locative: l'article 1752*bis* du Code civil", *J.T.* 1984, 132-133; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1984; B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, "De nieuwe huurwet van 29 december 1983: een remedie voor de crisis in de bouwsector?", *Tegenspraak* 1984, afl. 1, 5-15; Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84, 2145-2164; J. NIJS, "Een ander standpunt betreffende de procedure tot plaatsbeschrijving voorzien door artikel 4 van de huurwet van 29 december 1983, dat het nieuw artikel 1730 B.W. invoert", *T. Vred.* 1985, 97-100; D. PHILIPPE en M. TAVERNE, "Commentaire de la nouvelle loi relative aux contrats de louage de biens immeubles", *T. Vred.* 1984, 129-153; D. PHILIPPE en M. TAVERNE, "Bref aperçu de la nouvelle loi relative aux contrats de louage de biens immeubles", *Rev. not. b.* 1984, 54-65; L. POTOMS, "Procedure met betrekking tot de plaatsbeschrijving", *T. Vred.* 1984, 289-293; J. SIMONS, "Les contrats de louage des biens immeubles. Loi du 29 décembre 1983. Premiers commentaires", *Res jur. imm.* 1984, 129-134; G. TRAEST, "De plaatsbeschrijving en de verlenging in de nieuwe huurwet", *R.W.* 1983-84, 2209-2220; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage et loyers en 1984", *J.T.* 1984, 145-165; A. VAN OEVELEN, "De nieuwe 'definitieve' huurwet", *R.W.* 1983-84, 1577-1581; A. VAN OEVELEN, "De 'definitieve' huurwet van 29 december 1983", in J. VAN ALSENOY (ed.), *Ruimtelijke Planning*, Antwerpen, Van Loghum-Slaterus, 1984, 11, B.l.d.).

12 Ook in daaropvolgende Herstelwet houdende sociale bepalingen, de zogenaamde "Sociale Herstelwet" van 22 januari 1985 (*B.S.* 24 januari 1985) zijn enerzijds tijdelijke bepalingen (met een "matiging" van de huurprijzen als belangrijkste onderdeel) opgenomen, maar ook blijvende bepalingen over de duur en de verlenging van de huurovereenkomsten (*Parl. St.* Senaat 1984-85, nr. 757/2, 5°, 32 (Verslag VAN ROMPAEY); *Parl. St.* Kamer 1984-85, nr. 1075/21, 17-19 en 24 (Verslag LESTIENNE en VAN BELLE); over de huurbepalingen van de Sociale Herstelwet van 22 januari 1985: M. DOUTREWE, "Les nouvelles dispositions légales relatives aux contrats de location contenues dans la loi du 22 janvier 1985", *Jur. Liège* 1985, 178-188; J.H. HERBOTS, "Schets van de jongste huurwetwijzigingen", *R.W.* 1984-1985, 2.033-2.044; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet in 1985*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1985; B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, "De huurwetgeving in 1986", *R.W.* 1985-86, 1745-1764; M. TAVERNE, "Modération des loyers et nouvelle réforme du louage", *T. Vred.* 1985, 65-84; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1985. Droit au logement", *J.T.* 1985, 157-164; A. VAN OEVELEN, "De bepalingen betreffende de huur in de sociale herstelwet van 22 januari 1985", *R.W.* 1984-85, 2783-2788). In de periode na 1983 waren reeds een aantal wetsvoorstellen

ingediend rond de regeling van de duur en de opzegging van de huurovereenkomsten, die deze regeling mee inspireerden (wetsvoorstel VAN ROMPAEY "betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van art. 7 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen", *Parl. St.* Senaat 1983-84, nr. 670/1; wetsvoorstel VAN DEN BRANDE, BOURGEOIS, GEHLEN en COPPIETERS "betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van art. 7 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen", *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 937/1; wetsvoorstel VAN DEN BOSSCHE, "tot regeling van enkele dringende problemen betreffende de huurovereenkomsten", *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 947/1; zie ook: A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 16-17, nr. 5).

§ 4. Ontwikkeling van van het gemeen huurrecht afwijkende stelsels

A. EEN NIEUWE AFDELING IN HET BURGERLIJK WETBOEK

13 Naar onze mening kan dan ook worden gesteld dat het hier gaat om de grondige en globale hervorming, die reeds lang werd beoogd. Nieuw en vernieuwend ten opzichte van eerdere hervormingen is tevens dat de Woninghuurwet een afzonderlijke afdeling wordt in het Burgerlijk Wetboek. Dit kan in verband worden gebracht met het toenemend aantal beschermingsstelsels, waarbij de verwijzing naar de Pachtwet enerzijds en de Handelshuurwet anderzijds zich opdringt (zie ook verder, nr. 21).

14 Het hoofdstuk over de huur van goederen in het Burgerlijk Wetboek heeft daarom ook een nieuwe indeling gekregen (Hoofdstuk II van titel VIII van boek III) door de invoeging van een nieuwe afdeling II na artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek, met afzonderlijk genummerde artikelen; deze afdeling wordt hierna verkort geciteerd: Woninghuurwet (A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.460, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 12, nr. 4; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 59, nr. 8 en *Le bail en général*, p. 107, nr. 1; voor een andersluidend voorstel in het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 49).

15 De woninghuurovereenkomst is derhalve een bijzondere vorm van de (algemene en gemeenrechtelijke) huurovereenkomsten. Er is in het Burgerlijk Wetboek derhalve sprake van een "gemeenschappelijke stam" ("un tronc commun") en een aantal bijzondere regimes (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 7-10, nrs. 1-10). De kennis van de algemene bepalingen, zo schetst LOUVEAUX het, blijft een "préalable indispensable à l'examen des situations soumises aux réglementations particulières" (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 8, nr. 5).

16 De bijzondere stelsels op dit moment betreffen dus de hoofdverblijfplaatsen, de handelshuur en de pacht (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 9-

10, nrs. 6-10). Bij overeenkomsten met een gemengd karakter dient te worden gezocht naar het determinerende element (zie verder, nrs. 330-337; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 114-117, nrs. 28-32). Zoals later zal worden uiteengezet is de eventuele wijziging in de loop van de huurovereenkomst onderworpen aan welbepaalde voorwaarden en genereert dit welbepaalde rechtsgevolgen (zie verder, nrs. 342-343).

17 Dit betekent dat de woninghuurovereenkomst per definitie beantwoordt aan de verschillende elementen van de definitie en de vereisten van een huurovereenkomst. Dit betekent dat een drietal elementen dienen aanwezig te zijn: de verhuurder verschaft aan de huurder het genot (a) van het gehuurde goed (b) tegen betaling van een prijs (c) (zie vooral art. 1709 B.W.; over het begrip huurovereenkomst: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil*, Brussel, Bruylant, 1962, IV, p. 484-490, nrs. 481-482; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 107, nrs. 1-3; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 11-34, nrs. 11-59). Zijn derhalve wel verwant met, maar geen huurovereenkomsten op zich: de bijhorende verhuring, de bezetting ter bede, de bezetting zonder recht noch titel, de eenzijdige verbintenis, de verkoop, de erfpacht en opstalovereenkomst en de gemengde overeenkomst (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 35-41, nrs. 60-71; voor een vergelijking met de koop, de lening, de huur van werk, de bewaargeving, de overeenkomsten die een "gebruiksrecht" verlenen: Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 109-114, nrs. 12-27).

18 De basiskenmerken zijn: een wederkerige overeenkomst, ten bezwarende titel, consensueel van aard, bestaande uit opeenvolgende prestaties, van tijdelijke aard, die aan de huurder een persoonlijk vorderingsrecht verleent, maar niet *intuitu personae* is gesloten (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 485-490, nr. 482; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 44-47, nrs. 46-83; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 107-109, nrs. 4-11; wij verwijzen naar enkele algemene werken over het huurrecht: R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Brussel-Antwerpen, Bruylant-Standard, 1971; A. KLUYSKENS, *Beginselen van Burgerlijk Recht*, IV, *De contracten*, Antwerpen, Standaard; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses", I, *Les baux en général*, in *Les Novelles, Droit Civil*, VI-1, Brussel, Larcier, 1964).

19 Voor een analyse van het ingevolge dit beginsel toepasselijke recht, verwijzen wij naar de behandeling van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet in titel II. Bij de beantwoording van de vraag naar het toepasselijke recht op woninghuurovereenkomsten, kan ook worden vastgesteld dat er een groeiend aandeel is van gewestelijke relgementering, o.m. in verband met de woningkwaliteit, of nog, in verband met mogelijke tegemoetkomingen, ook ten voordele van huurder en/of eigenaar (zie vooral verder, nrs. 583-584).

B. ACHTERGRONDEN VOOR SPECIFIEKE STELSELS

20 De ontwikkeling van van het gemeen recht afwijkende stelsels, vooral gericht op de bescherming van de huurder, ligt in de lijn van de evolutie naar een verzorgings- en sociale rechtsstaat. Hierbij zij herinnerd aan de specifieke stelsels enerzijds voor handelshuurovereenkomsten, anderzijds voor pachtovereenkomsten (voor een overzicht, zie: B. HUBEAU, "Een analyse van de positiefrechtelijke regeling van de woonzekerheid", in *Wonen in (on)zekerheid, a.w.*, p. 185-188, nrs. 18-27). In sommige situaties heeft de wetgever inderdaad gemeend te moeten afwijken van de gemeenrechtelijke regeling. Nu eens ontsnapt de globale regeling van de betreffende huurovereenkomsten vrijwel volledig aan de gemeenrechtelijke regeling (zoals de handelshuur, de pacht, de hoofdverblijfplaats, de huur van sociale woningen). In andere gevallen daarentegen zijn het regelingen, die inwerken op specifieke aspecten van de rechtsverhouding, o.m. op de elementen duur en opzegging van de huurovereenkomst (b.v. de al of niet gemeubileerde onroerende goederen, de gemeubelde appartementen). Hoewel voor eerstgenoemde soort verhuringen een vaak grondig afwijkend en vergaand stelsel is opgezet, geldt het gemeen recht nog aanvullend, met name voor die elementen uit de rechtsverhouding, waarvoor waar de specifieke regeling geen bijzondere regels bevat (voor handelshuur, zie: H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 804, nr. 784). Is het mogelijk enige systematiek te brengen in de uitzonderingsstelsels? Een eerste onderscheid betreft de functionele versus de categorale afwijkingen.

21 Men kan bij de functionele differentiatie een onderscheid maken tussen de stelsels, waaraan sociaal-economische en/of professionele overwegingen ten grondslag liggen aan de bescherming van bepaalde (particuliere) belangen. Het betreft die situaties waarbij (wordt verondersteld dat) de bewoner/huurder voor zijn bestaanszekerheid van de uitbating van het gehuurde goed afhankelijk is (functioneel criterium). De toepasselijkheid van de wetgeving inzake handelshuur en pacht hangt af van de bestemming, die de partijen geven aan het onroerend goed, dat voorwerp is van de verhuring. Voor de toepassing van de Handelshuurwet moet het gaan om de verhuring van een onroerend goed dat in hoofdzaak als bestemming krijgt dienstig te zijn voor een kleinhandel of ambachtelijk bedrijf; deze bestemming wordt stilzwijgend of uitdrukkelijk aangeduid bij de sluiting van de huurovereenkomst of tijdens de duur ervan (deze bepaling van art. 1 is gewijzigd door de Wet van 29 juni 1955, *B.S.* 30 juni 1955; J.H. HERBOTS, "Handelshuur", in R. DERINE (ed.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1980, II, C.1.4.; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Les baux commerciaux", *Les Novelles, Droit civil*, Brussel, Larcier, VI-2, 1984, p. 15-72, nrs. 1.379-1.521; A. PAUWELS, *Handelshuur* in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1971, p. 29-52, nrs. 15-74; J. 'T KINT en M. GODHAIRD, *Le bail commercial, Rép. not.*, VIII-4, Brussel, Larcier, 1990, p. 65-74, nrs. 6-25). Overeenkomstig artikel 1 van de Pachtwet is deze van toepassing op onroerende goederen, die hoofdzakelijk als een landbouwbedrijf worden aangewend, met uitzonde-

ring van de bosbouw. Het begrip "landbouwbedrijvigheid" wordt ruim geinterpreteerd. De bestemming daartoe moet uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de pachter bestaan of in de loop van de pacht uitdrukkelijk worden overeengekomen. Artikel 2 van de Pachtwet sluit zes soorten overeenkomsten uit het toepassingsgebied van de wet (deze bepaling is gewijzigd door de Wet van 7 november 1988, *B.S.* 6 december 1988; H. D'UDEKEM D'ACOZ en I. SNICK, *Het pachtrecht*, Brussel, Larcier, 1970, nrs. 4-8 en 19-23; M. SEVENS en G. TRAEST, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1978, p. 3, nrs. 1-8 en p. 16-24, nrs. 17-21; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, p. 2-44, nrs. 1-38). Bij de functionele afwijkingen koppelt men ook gevolgen aan de (vermoede) doelstelling van bewoning. Voor bepaalde regelingen inzake de duur en de opzegging van onroerende goederen gelden immers bijzondere regels ten gevolge van het karakter van hoofdverblijf of hoofdverblijfplaats.

22 De tweede groep van uitzonderingsstelsels zijn categoraal van aard, waarbij we vooral de sector van de sociale huur op het oog hebben. Aan dit begrip moet er in dit verband evenwel twee betekenissen worden gekoppeld. Enerzijds staat het categoriale karakter in verband met de (onroerende) goederen zelf, maar anderzijds ook met de bewoners. Het object-gerichte aspect heeft te maken met het feit dat welbepaalde woningen met een bijzonder statuut en die eigendom zijn van bepaalde instellingen worden verhuurd: hierbij weze vooral verwezen naar de verhuring van "sociale woningen" door sociale huisvestingsmaatschappijen (voor de relatie met de Woninghuurwet, zie verder, nrs. 344-356). Het subject-gerichte bestaat erin dat wordt verhuurd aan bewoners met bepaalde kenmerken. Voor toelating tot deze woningen en de verdeling ervan over potentiële kandidaten hanteert men persoons- of gezinsgerichte criteria (b.v. voorwaarden inzake inkomen, vermogen, gekoppeld aan gezinstoestand, en dergelijke meer).

23 In de reglementering betreffende premies en toelagen inzake huisvesting vindt men de koppeling tussen object en subject minder streng of op een andere wijze: de woningen (de bewoonde woning of de nieuwe woning) moeten vaak aan bepaalde normen beantwoorden, zoals oppervlakte, maar ze zijn meestal in particuliere eigendom. Bij deze tweede groep kan men ook de voorzieningen indelen inzake de huisvesting van bijzondere groepen, al dan niet in collectief verband: bejaarden, gehandicapten, jongeren, grote gezinnen (b.v. bejaardenvoorzieningen, geplaatste minderjarigen en gehandicapten en grote gezinnnen; zie hierover ook verder, nrs. 365-371).

24 Zijn er gemeenschappelijke kenmerken? Gemeenschappelijk aan deze afwijkende regelingen is de impliciete of expliciete filosofie van "bescherming". Men gaat ervan uit dat het specifieke regime vanuit genoemde overwegingen (professioneel, bewoning, minvermogendheid van de doelgroep) beter aangepast is dan de gemeenrechtelijke regeling (zie over de bescherming van de zwakkere in het overeenkomstenrecht: L. SIMONT, "Tendances et

fonctions actuelles du droit des contrats", in X., *Renaissance du phénomène contractuel*, Luik/Den Haag, Faculté de Droit de Liège/Commission Droit et Vie des Affaires/Martinus Nijhoff, 1971, 489-505; L. SIMONT, "Observations sur l'évolution du droit des contrats", *J.T.* 1982, 285-291; M. FONTAINE, *La protection de la partie faible dans les rapports contractuels: rapport de synthèse*, Louvain-la-Neuve, U.C.L./Faculté de droit, reeks Documents du Centre de droit des obligations, 1996; I. DURANT (ed.), *La protection de la partie faible dans le contrat de bail*, Louvain-la-Neuve, UCL/Faculté de droit, reeks Documents du Centre de droit des obligations, 1996).

25 Kenmerkend is bovendien dat het rechtskarakter van de afwijkingen doorgaans verschillend is van dat van het gemeen recht. De meeste bepalingen in het private huurrecht, o.m. inzake de handelshuur, de pacht en de hoofdverblijfplaatsen zijn van dwingend recht, terwijl de andere bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek aanvullend zijn. Wat de reglementering van de huur van sociale woningen betreft bevinden we ons veeleer in het niet-contractuele, reglementaire domein, omdat men daar te maken heeft met de relatie openbare dienst-gebruiker (zie vooral: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 1075-1085). Men merkt ook op dat de professioneel-economisch getinte bescherming vroeger is ingevoerd (wij verwijzen naar de Handelshuurwet; de eerste wetgevende tussenkomst dateert van 1931 en de Pachtwet; de eerste wettelijke regeling was opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, dan de regelingen die verband houden met de woonfunctie: de specifieke regeling voor (niet-gemeubileerde) hoofdverblijfplaatsen dateert van 1983, op de regeling voor de sociale woningen na: de eerste grondige overheidstussenkomst in verband met de reglementering van volkswoningen dateert van 1889 (zie hierover: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 499-552)). Voorts is voor de regeling van de woninghuur in het verleden, zoals reeds vermeld, gegrepen naar uitzonderingswetten, waaraan men soms het karakter van openbare orde verleent. Voor andere aspecten werden het echter definitieve regelingen.

§ 5. De Wet van 20 februari 1991 en het gemeen huurrecht

26 De Wet van 20 februari 1991 heeft ook een aantal bepalingen uit het gemeen huurrecht gewijzigd. Wij staan hier niet expliciet bij stil, omdat wij ons beperken tot het woninghuurrecht. Het is onnodig te vermelden dat heel wat bepalingen uit het gemeen huurrecht, met name de artikelen 1708 tot en met 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing zijn op de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaatsen. Voor de aard van de verhouding tussen het gemeen recht en het woninghuurrecht verwijzen we naar titel II. Daarnaast zijn nog heel wat andere bepalingen uit het burgerlijk recht van belang voor de overeenkomsten van woninghuur. Met name zijn de volgende bepalingen door de Wet van 20 februari 1991 gewijzigd of opgeheven: artikel 215 § 2, tweede lid (betreffende de huur van de gezinswoning): artikel 1716 (betreffende het bewijs van de prijs van een mondelinge huurovereenkomst), artikel 1717 (betreffende de onderhuur en overdracht van

huur), artikel 1728*bis* (betreffende de indexering van de huurprijs), de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek (betreffende de aansprakelijkheid voor brand van de huurder), artikelen 1736, 1738, 1745, 1748, 1758 en 1759 (betreffende de duur en de opzegging van huurovereenkomsten). Werden opgeheven de artikelen 1746, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek. Werden ten slotte formeel opgesmukt de artikelen 1714, 1715, 1742, 1743 en 1748 van het Burgerlijk Wetboek (zie vooral: J. HERBOTS, *Wijzigingen aan het gemeen recht*, p. 9-15, nrs. 1-16; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 34-46, nrs. 57-84; P. JADOUL en J. SAMBON, "Les dispositions modificatives, abrogatoires, transitoires et finales de la loi du 20 février 1991", in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, *a.w.*, 119-145; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 18-19, nr. 18 en p. 119-121, nrs. 369-379; G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, 264-266; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 19-28, nrs. 10-20; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1462-1466, nrs. 10-20; M. VLIES, "Droit commun: permanence et modifications", in G. BENOIT, Y. MERCHIERS en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 183-214). Voor zover deze van belang zijn voor het woninghuurrecht zullen deze bepalingen worden behandeld.

AFDELING II

DE PERIODE TUSSEN DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991 EN DE WET VAN 13 APRIL 1997

§ 1. De parlementaire activiteiten

27 Ook al was de Woninghuurwet van 20 februari 1991 nog niet zo oud, enige tijd na de inwerkingtreding lag ze reeds ernstig onder vuur. Zo heeft de Minister van Justitie WATHELET zelf een commissie in het leven geroepen om een evaluatie te maken van de Wet van 20 februari 1991 met het oog op eventueel door te voeren wijzigingen (zie verder, nr. 32). Voorts waren vóór de wetswijziging reeds een drietal wetsvoorstellen ingediend. Ze hadden tot doel te vermijden dat de verhuurder de fiscale verhogingen, die het gevolg zijn van de Wet van 30 maart 1994 tot uitvoering van het globaal plan op het stuk van de fiscaliteit (*B.S.* 31 maart 1994), aan de huurder doorberekent. Daartoe moesten volgens de indieners echter de huurprijzen worden geblokkeerd en moet er een regeling komen van de verlenging van de duur van de huurovereenkomsten. Er werd voorgesteld om de huurovereenkomsten, die eindigen door opzegging van de verhuurder, wettelijk te verlengen voor de duur van het eerder genoemde "globaal plan", dit wil zeggen tot 31 december 1996. In een eerste voorstel, ingediend door LANDUYT, wordt bepaald dat de huurder het voordeel van de verlenging ook geniet tegenover degene, die het gehuurde

goed tegen betaling of gratis verkrijgt (*Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1366/1, voorstel van Wet "betreffende de beëindiging en de opzeg van de huur van gezinswoningen"). In een tweede voorstel, ingediend door MARSOUL e.a., krijgt de verhuurder tevens de mogelijkheid om op te zeggen voor bewoning door zichzelf of naaste familie en voor verbouwingswerken. De huurprijs kan gedurende de hele periode worden geïndexeerd op grond van de gezondheidsindex (*Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1363/1, voorstel van Wet "betreffende de duur en de prijs van huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder"). Het derde voorstel, ingediend door BREYNE e.a., wil tevens de misbruiken in verband met de kortlopende huurovereenkomsten aan banden leggen en de duur van de huurovereenkomsten anders regelen (*Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1516/1, voorstel van Wet "tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder"; zie ook reeds: *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 150/1, voorstel van "Wet tot wijziging van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur").

28 Wij herinneren ook voor de volledigheid aan de wijziging van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek door het Koninklijk Besluit van 24 december 1993 tot uitvoering van de Wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen (*B.S.* 31 december 1993, tweede uitgave) met betrekking tot de gezondheidsindex (zie ook verder, nrs. 1275-1284; voor een toetsing van de huurprijsmatigingsbepalingen inzake aan het gelijkheidsbeginsel: Arbitragehof nr. 49/95, 15 juni 1995, *A.A.* 1995, 727; andere toepassingen in de sociale huisvesting, maar waar ten onrechte ten aanzien van verhuurders van private woningen schendingen van het gelijkheidsbeginsel werden ingeroepen: Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998, *A.A.* 1998, I, 869, *T.B.P.* 1998, 830, *Act. jur. baux* 1998-99, 105 en *R.W.* 1998-99, 562; Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999, *B.S.* 28 april 1999, *A.A.* 1999, 451, *T.O.GO.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 199 en *C.D.P.K.* 1999, 261).

29 Bij de regeringsvorming voorafgaand aan de regeringsperiode tijdens dewelke de Woninghuurwet is gewijzigd werd reeds een wijziging in het vooruitzicht gesteld. In het federale regeringsprogramma kon men lezen: "Er zal bijzondere aandacht worden geschonken aan de huurproblematiek. De Regering zal hierbij uitgaan van het verslag (opgesteld in opdracht van de Minister van Justitie) met een evaluatie over de toepassing en de interpretatie van de Wet van 1991, met inbegrip van de problematiek van de vraag naar en het aanbod van woningen en de prijsvorming bij verhuringen" ("Krachtlijnen voor het federaal Regeringsprogramma", hoofdstuk II, B.3.; *Parl. St.* Kamer, B.Z. 1995, nr. 23/1, 24; zie ook: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 1, Memorie van Toelichting wetsontwerp "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten").

30 Intussen was op het einde van 1995 een wettelijk ingrijpen dringend noodzakelijk om op een aantal (neven)effecten van het overgangsrecht van de Wet van 20 februari 1991 in te spelen. Dit is de Wet van 1 december 1995 betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten geworden (*B.S.* 5 december 1995; zie hierover: A. VAN OEVELEN, "Wettelijke verlenging van bepaalde woninghuurovereenkomsten", *R.W.* 1995-96, 1080-1086; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Loi du 1er décembre 1995 relative à la prorogation de certains baux à loyer", *J.T.* 1996, 253-257; D. MEULEMANS, "De tijdelijke huurwet 1995", *Balans* 1995, afl. 313, 1-3; D. MEULEMANS, "De tijdelijke huurwet 1995. Praktijkgerichte commentaar bij de wet van 1 december 1995", *T. App.* 1996, afl. 1, 7-16). Men vreesde dat de woninghuurovereenkomsten, die vielen onder het overgangsregime van de §§ 1 en 2 van artikel 14 van de Wet van 20 februari 1991, zouden worden opgezegd en dat vele huurders zouden worden verplicht een hogere huurprijs te betalen om in het gehuurde goed te kunnen blijven wonen. Toen is ook reeds een grondige aanpassing van het Woninghuurwet in het vooruitzicht gesteld (*Parl. St.* Kamer 1995-96, nr. 133/1, 1-2, wetsontwerp "betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten"; *Parl. St.* Kamer 1995-96, nr. 133/4, 2-3 (Verslag LANDUYT)). Er waren trouwens heel wat interpretatiemoeilijkheden in verband met de overgangsmaatregelen van de Woninghuurwet (zie hierover verder, nrs. 372-395 en vooral: L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale", *T. Vred.* 1994, 269-282).

31 Op deze tijdelijke wet waren heel wat kritieken gerezen, o.m. over de beweerde aantasting van de rechtszekerheid ingevolge de "*de facto*-terugwerkende kracht" (en/of zelfs *de jure*) (zie o.m. ook: Adv. R.v.St. (afd. wetg.), *Parl. St.* Kamer 1995-96, nr. 133/1, 5 (Memorie van Toelichting); voor een algemeen kader: P. POPELIER, *Rechtszekerheid als beginsel van behoorlijke regeling*, Antwerpen, Intersentia Rechtswetenschappen, 1997, p. 31-33, nrs. 47-49, p. 39, nr. 56 en p. 201-203, nrs. 254-256; P. POPELIER, "Beginselen van behoorlijke wetgeving in de rechtspraak", *T.P.R.* 1995, 1049) en het uitstel van een definitieve hervorming van het huurrecht (zie o.m.: *Hand.* Kamer 1995-96, 501 en 509; *Hand.* Senaat 1995-96, 267). De herinnering aan de periode van de tijdelijke huurwetten tussen 1975 en 1983 is doorgaans niet zo positief (zie boven, nrs. 4-10).

32 De grondstof voor de wijziging bestond in de eerste plaats uit het verslag van de Bijzondere Commissie voor de Evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991 (hierna verkort geciteerd: *Verslag*) (de Nederlandse versie is een gepolycopieerde tekst; zie *Het gewijzigde woninghuurrecht*, *a.w.*, 235-253; voor de Franse versie, zie: X., *Le bail de la résidence principale*, Antwerpen, Kluwer Editions Juridiques, reeks Judit-Dossiers, 1996, 77-93; *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, G. BENOÎT en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Charte, 1996, 323-

339; voor een commentaar: F. GRIFNÉE, "La Commission d'évaluation de la loi du 20 février. Tentative de synthèse", *t.a.p.*, 299-309). Ook waren er twee wetsvoorstellen, respectievelijk van BREYNE (wetsvoorstel "tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder": *Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1516/1) en van LANDUYT (wetsvoorstel "betreffende de onderverhuring van woningen door verenigingen": *Parl. St.* Kamer 1992-93, nr. 1138/1), beiden volksvertegenwoordigers, die de wijziging hebben geïnspireerd.

33 Op het legistieke vlak moet ook worden opgemerkt dat ingevolge artikel 17 van de Woninghuurwet, zoals totstandgekomen op 20 februari 1991, de mogelijkheid bestond om de bepalingen te coördineren: hiervan is geen gebruik gemaakt, hoewel daartoe in 1991 een werkgroep was opgericht (over deze coördinatiebevoegdheid, zie verder, nrs. 257-264; E. LANCKSWEERDT, "Artikel 17", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtsleer en rechtspraak*, Antwerpen, Kluwer, losbl.; voor een verwijzing, zie o.m.: *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 8-9 (Verslag DELCOURT-PÊTRE). Het was een andere werkgroep dan de zogenaamde "Evaluatiecommissie" (zie boven, nr. 32).

§ 2. De commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991 (Evaluatiecommissie)

34 Laat ons even ingaan op de werkzaamheden van de Evaluatiecommissie, die zoals gesteld door de regering werd ingesteld. Om een evaluatie van de Woninghuurwet van 1991 was ook reeds eerder en snel na de inwerkingtreding van de wet opgeroepen (zie: B. HUBEAU, "De Woninghuurwet van 20 februari 1991: pacificatie-element of stilte voor de storm?", *t.a.p.*; M.E. STORME, "Wat is er ongezond aan de Woninghuurwet?", *t.a.p.*; zie boven, nrs. 1-3). Een aantal studies had ook reeds gewezen op bepaalde gevolgen en neveneffecten van de wet (zie o.m.: G. INSLEGERS en A. VANHOVE, *Evaluatie Woninghuurwet*, Berchem, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, reeks V.O.B.-Dossiers, afl. 2, 1994). De opdracht was na te gaan of het aantal specifieke geschillen rond de Woninghuurwet noemenswaardig is gestegen, de problematiek van de huurprijsvorming en vraag en aanbod van huurwoningen te onderzoeken, alsook in te gaan op een aantal specifieke problemen.

35 Zelf preciseerde de Evaluatiecommissie in een onderdeeltje "Algemene inleiding" de taakstelling en werkwijze als volgt: "Bij de aanvang van de werkzaamheden is onderstreept dat de taak van de Commissie niet bestaat in een hervorming van de wet maar veeleer in een inventarisatie van de moeilijkheden die zijn ontstaan ingevolge de toepassing ervan en de leemten die daarbij aan het licht zijn gekomen, inzonderheid met betrekking tot de bescherming van de huurders en het recht op huisvesting. In dit verband is de vraag gekomen of de particuliere eigenaars dan wel de overheid de uitoefening van voornoemd recht moeten waarborgen. Klaarblijkelijk heeft de wetgever, die aan de Wet van 1991 een dwingend karakter heeft verleend en aan de huurder meer bescherming heeft willen bieden, in dit verband de medewerking van de privésector gewenst. Bij de behandeling van de algemene problemen is de vraag gesteld in hoeverre de

toepassing van de Wet van 1991 heeft geleid tot geschillen, alsook tot een verhoging van de huurprijs. De rechtsgeschillen betreffende de Wet van 1991 lijken slechts een beperkt percentage van het totale aantal geschillen in verband met huur te vormen. Een van de voornaamste oorzaken van de verhoging van de huurprijzen zou in de duur van de huurcontracten liggen, meer in het bijzonder in de mogelijkheid om huurcontracten te sluiten met een duur van minder dan drie jaar, die tussen dezelfde partijen of met een andere huurder periodiek kunnen worden vernieuwd, zulks evenwel steeds onder andere voorwaarden (inzonderheid de huurprijs). De huidige formulering van de wet belet echter niet dat opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur worden gesloten. Dat punt wordt verder in de tekst behandeld. Theoretisch beschouwd zou de ideale oplossing erin bestaan te bepalen dat ingeval een huurovereenkomst van korte duur door dezelfde partijen wordt vernieuwd, zij wordt omgezet in een huurovereenkomst van 9 jaar. Er moet anders gesteld worden voorkomen dat opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur tussen dezelfde partijen worden gesloten, zelfs indien ter zake andere voorwaarden zijn overeengekomen" (*Verslag*, 235).

36 In een "nota bene" bij deze "Algemene inleiding" lezen wij het volgende: "De vertegenwoordigers van de huurders hebben er herhaaldelijk op aangedrongen dat tal van overeenkomsten op grond van de overgangsbepalingen van de Wet van 1991 (art. 16) een einde nemen in december 1995. Er moet dan ook rekening worden gehouden met een verhoging van de huurprijzen, die vooral de bescheiden woningen zal treffen. De Commissie heeft zich evenwel niet ten gunste van blokkeringsmaatregelen uitgesproken aangezien zulks alleen maar tot gevolg zou hebben dat het probleem betreffende de vernieuwing van de huurovereenkomsten naar een latere datum wordt verschoven. Die overeenkomsten nemen immers onvermijdelijk vroeg of laat op een normale wijze een einde" (*Verslag*, 237-238).

37 Op de vraag of de Wet van 1991 heeft geleid tot specifieke geschillen, wordt dus geantwoord dat dit niet noemenswaardig hoog lijkt te zijn. Wij kunnen deze vaststelling aanvaarden, maar het onderzoek lijkt ons toch slechts zeer summier te zijn opgezet, met name via een beperkte enquête bij vrederechters. De verhoging van de huurprijzen zou te maken hebben met de duur van de huurovereenkomsten, in het bijzonder de mogelijkheid om korte overeenkomsten te sluiten. Andere problemen die dienden te worden opgelost waren: het bijzonder geval van het overlijden van de huurder; de staat van het gehuurde goed en de sanctionering ervan; het overgangsrecht; de gezondheidsindex; de herziening van huurprijs en lasten; de renovatiehuurovereenkomst; de onderhuur; de overdracht van het gehuurde goed, alsook nog een aantal andere kwesties (*Verslag*, 235-237).

38 Wij zijn in beginsel voorstander van een veralgemeend systeem van wetsevaluatie, omdat dit doorgaans leidt tot beter wetgevend werk (zie hierover: H. COREMANS en M. VAN DAMME, *Beginselen van wetgevingstechniek en behoorlijke regelgeving*, Brugge, Die Keure, 1994; zie ook: P. POPELIER, *t.a.p.*; M. ADAMS en L.J. WINTGENS (ed.), *Wetgeving in theorie en praktijk. Wetgevingstheorie en legisprudentie*, Antwerpen, Maklu, 1994; zie ook: B. JADOT en F. OST (ed.), *Elaborer la loi aujourd'hui. Mission impossible?*, Brussel, Facultés Universitaires Saint-Louis, 1999; M. ADAMS en P. POPELIER (ed.), *Wie waakt over de kwaliteit van de wetgeving? Het wetgevingsbeleid in België*, Antwerpen/Groningen, Intersentia, 2000; M. ADAMS, "Wetgeving en beleid: pleidooi voor een heroverweging van de rol van het parlement in het wetgevingsproces en een systeem van wetsevaluatie", *R.W.* 1992-93, 1047; S. DEBAENE en B. VAN BUGGENHOUT (ed.), *Informatietechnologie en de kwaliteit van wetgeving*, Antwerpen/Groningen, Intersentia Rechtswetenschappen, 2000). Men spreekt van wetgevingsleer (S.O. VAN POELJE, "Wetgevingsleer: van reglementering tot normering", *Bestuurswetenschappen* 1980, 178-181; P. EIJ-

LANDER, *De wet stellen. Beschouwingen over onderwerpen van wetgeving*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1993; P. EIJLANDER en W. VOERMANS, *Wetgevingsleer*, Deventer, Tjeenk Willink, 1999; W.J. VAN EIJKEN, *Kracht van wet. Opstellen over publiekrechtelijke wetgeving*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1984) in verband met vraagstukken, die niet enkel verband houden met de vorm of de totstandkoming van de wetgeving, maar ook met de inhoud en de effectiviteit ervan: daarvoor is een systeem van wetsevaluatie nodig (zie: H. COREMANS en M. VAN DAMME, *a.w.*, p. 1, nr. 1; H.B. WINTER, M. SCHELTEMA en M. HERWEYER, *Evaluatie van wetgeving. Terugblik en perspectief*, Deventer, Kluwer, 1990). Dit systeem strekt er o.m. toe de gevolgen van de toepassing van de regeling te toetsen aan de aan de regeling ten grondslag liggende doelstellingen en beoogt gegevens ter hand te stellen met betrekking tot de efficiëntie en effectiviteit van de regeling (b.v. in de vorm van bestuurseffectrapportage, jaarverslagen, enzomeer: H. COREMANS en M. VAN DAMME, *a.w.*, p. 72-73, nr. 126; H.B. WINTER, M. SCHELTEMA en M. HERWEYER, *a.w.*). Daarvoor is de formulering van heldere doelstellingen bij wetgeving essentieel om tot een goede evaluatie te kunnen komen. Volgens sommigen dient dit als algemeen principe te worden aanvaard (zie: *Parl. St.* Kamer 1991-92, nr. 439/1, wetsvoorstel "tot inrichting van een driejaarlijkse wetsevaluatie"), terwijl anderen vinden dat niet alle regelingen zich niet in dezelfde mate tot een evaluatieonderzoek zullen lenen (H. COREMANS en M. VAN DAMME, *a.w.*, p. 73, nr. 126).

39 Toch lijken de werkzaamheden van deze Evaluatiecommissie ons niet te hebben opgeleverd wat ervan kon worden verwacht. De instelling van de commissie heeft wel enigszins vorm gegeven aan het moeilijke proces van participatie en consultatie bij het wetgevend werk. Daarbij zijn belangenpolarisaties echter vaak aan de orde (in dit geval de eigenaars- en de huurdersverenigingen: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 10 (Verslag LANDUYT)). In dit verband kan ook worden gewezen op bepaalde bedenkingen over de toegankelijkheid van het gerecht voor huurders in het algemeen en de problemen van rechtshulp in dit verband (zie o.m. ook: *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 14 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

40 De basiskritiek is dat over heel wat aangelegenheden geen of geen duidelijk standpunt wordt ingenomen met betrekking tot de wenselijke wijzigingen. Soms vertaalt zich dit in louter inventariserende gedeelten: het gaat om een opsomming van toepassingsmoeilijkheden en vragen, vaak zonder aanzet van antwoord (zie: *Verslag*, 247-248 en 250-252), de vaststelling dat er geen overeenstemming is bereikt in de commissie (zie o.m.: *Verslag*, 240, 246, 249; zie ook: *Parl. St.* 1996-97, nr. 717/7, 4 en 5 (Verslag LANDUYT)), soms met de divergente standpunten van huurders en verhuurders, de opname van diverse mogelijke oplossingen (zie o.m.: *Verslag*, 242, met de merkwaardige formulering dat de Evaluatiecommissie "instemt met...": *Verslag*, 242) of nog de vaststelling dat is gediscussieerd over dit of dat aspect zonder meer (zie: *Verslag*, 249).

41 Wij menen ook dat er te weinig empirisch en feitelijk materiaal voorhanden was om bepaalde materiële conclusies te trekken, b.v. over de verhoging van de huurprijzen (voor een aantal aanzetten, zie: G. INSLEGERS, *t.a.p.*, 9-11), het aantal rechtsgeschillen, enzomeer (of over de duur van de huurovereenkomsten, zie: *Verslag*, 240). Er is evenmin enige inspanning gedaan om dit materiaal te verzamelen, noch gebruik te maken van bestaand wetenschappelijk onderzoek. In de memorie van toelichting wordt wat de huurprijzen gesteld: "uit de huurindex van de niet-sociale huurwoningen van de laatste maanden blijkt dat de huurmarkt zich voor het overige stabiliseert en op sommige plaatsen sporadisch zelfs een lichte dalende tendens vertoont" (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 5 (Memorie van Toelichting)). Dit had ook te maken met de paritaire samenstelling van de commissie en de optie om niet strikt wetenschappelijk te werken. Het resultaat was dan ook teleurstellend. De schaarse voorstellen hebben geen "formeel karakter": ze zijn slechts "suggesties die de wetgever helpen bij zijn werkzaamheden tot herziening en aanpassing van de thans geldende regelgeving" (*Verslag*, 253).

AFDELING III

DE WET VAN 13 APRIL 1997 TOT WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUROVEREENKOMSTEN

§ 1. Doelstellingen van de Wijzigingswet van 13 april 1997

42 De Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*B.S.* 21 mei 1997), is in werking getreden op 31 mei 1997 (voor een algemene situering, de doelstellingen, de parlementaire voorbereiding, en zo meer van de Wet van 13 april 1997, zie: M. DAMBRE, "Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", *D.C.C.R.* 1997, 300-301; L. DELCROIX, "La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux. Premier Commentaire", *Waarvan Akte* 1997, 95; B. HUBEAU, "Woonrecht, recht op wonen en het gewijzigde woninghuurrecht na de Wet van 13 april 1997: een algemeen kader", in M. DAMBRE en B. HUBEAU (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht Bijzondere Overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, p. 3-13, nrs. 1-18 en p. 29, nrs. 50-51; L. LYBAERT, *t.a.p.*, 17; Y. MERCHIERS, "Algemene inleiding", in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 1997, 1-7; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 60, nr. 10 en p. 59-60, nr. 9; T. PAPPART, "Baux relatifs à la résidence principale", in X., *Le logement familial*, Brussel, Story-Scientia, 2000, 293; E. STERCKX, "La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale", *Rev. not. b.* 1997, 391; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 593, nr. 1; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 729, nrs. 1-2). Som-

migen betreuren de armoede van de voorbereidende werken, hetgeen wordt gekoppeld aan de geringe rol die het parlement heeft gespeeld.

43 De doelstellingen van de regering waren de volgende: het tegengaan van een aantal misbruiken (a), een oplossing uitwerken voor een aantal interpretatiemoeilijkheden (b) en een bijkomende bescherming bieden voor de meest kwetsbare huurders (c). De regering nam zich het volgende voor: "een aantal misbruiken zullen worden gecorrigeeerd, in het bijzonder op het vlak van de opeenvolgende contracten, de opzeg wegens eigen gebruik en andere moeilijkheden inzake beëindiging van het contract. Bijzondere aandacht zal hierbij worden besteed aan de meest kwetsbare groepen" ("Krachtlijnen ...", *t.a.p.*; zie ook: *Parl. St.* 1996-97, nr. 717/1, 1 (Memorie van Toelichting) en nr. 717/7, 3 (Verslag LANDUYT)). Drie specifieke doelstellingen stonden derhalve voorop: sommige misbruiken in de toepassing van de wet uitsluiten en deze in overeenstemming brengen met de geest ervan (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 2 (Memorie van Toelichting)); sommige bepalingen preciseren (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 3 (Memorie van Toelichting)) en een bijkomende bescherming bieden aan de meest kwetsbare groepen zonder het eerder bereikte evenwicht te verstoren (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 4 (Memorie van Toelichting)). Daarbij diende ook rekening te worden gehouden met het recht op huisvesting (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 3, 8-9 en 16 (Verslag LANDUYT); zie ook verder, nrs. 125-230). Blijkbaar was men het erover eens dat de Wet van 1991, die eigenlijk woonzekerheid wilde bieden, in de praktijk toch tot misbruiken had geleid en dat "de geest van de wet werd miskend" (zie o.m.: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 8 (Verslag LANDUYT)); zie ook: Y. MERCHIERS, "Algemene inleiding", *t.a.p.*, 1-7; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 58-59, nr. 6; J VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 593, nr. 1; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 729, nrs. 1-2; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 12, nrs. 2-3; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1459-1460, nrs. 2-3). Daarbij blijft het eerder nagestreefde evenwicht, namelijk tussen een grotere woonzekerheid voor de huurder en een behoorlijk rendement van zijn onroerende investering voor de verhuurder vooropstaan (zie o.m.: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 5 (Memorie van Toelichting)). Meer dan de reeds jaren aangeklaagde huurprijsstijgingen gaat het blijkbaar om een aantal misbruiken in de contractsvorming en -vernieuwing tegen te gaan (zie impliciet: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 4-5 (Memorie van Toelichting)). Door de wijziging wilde men ten slotte tegemoetkomen aan de "beloftes", die in de krachtlijnen voor het federaal regeringsprogramma waren gemaakt (zie boven in dit randnummer; zie ook: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 3 (Verslag LANDUYT). Sommige senatoren kloegen de legistieke kwaliteit aan van de geplande wijzigingen en namen het modewoord "Reparatiewet" in de mond, spraken van disparate ingrepen en een gebrek aan coherentie ten aanzien van de "moederwetgeving" (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 12 (Verslag DELCOURT-PÊTRE); vgl.: G. INSLEGERS, "De huurwethervorming: reparatie- of renovatiewetgeving?", *Alert* 1996, afl. 36, 9-16).

§ 2. Evocatieprocedure door de Senaat

44 Na de goedkeuring in de Kamer werd het ontwerp door de Senaat geevoceerd op 10 januari 1997 (een evocatie had overigens ook al plaatsgevonden ter gelegenheid van de tijdelijke Huurwet van 1 december 1995; zie boven, nr. 30). Deze evocatie is gebeurd in toepassing van artikel 78 van de Grondwet. Deze mogelijkheid is het gevolg van de hervorming van het tweekamerstelsel door de grondwetswijziging van 5 mei 1993 (zie hierover: L.P. SUETENS, "De hervorming van het tweekamerstelsel", in A. ALEN en L.P. SUETENS (ed.), *Het federale België na de vierde staatshervorming. Een commentaar op de nieuwe Grondwet en haar uitvoeringswetten*, Brugge, Die Keure, 1993, 143-154; J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Overzicht van het publiek recht*, Brugge, Die Keure, reeks Inleiding tot het publiek recht, afl. 2, 1994, p. 289-301, nrs. 599-618; J.C. SCHOLSEM en E. COLLA, "La réforme du système bicaméral belge de 1993", *A.P.T.* 1994, 205-222; J. SOHIER, "La réforme du Sénat et la nouvelle organisation du bicaméralisme", in X., *Les réformes institutionnelles de 1993. Vers un fédéralisme achevé?*, Brussel, Bruylant, 1994, 383-411; M. VAN DER HULST, *Het federale Parlement*, Heule, Uitgeverij voor Gemeenteadministratie, 1994; P. VANDERNACHT en J. VAN NIEUWENHOVE, "La réforme des assemblées législatives à la lumière des révisions constitutionnelles de 1993", *Rev. b. dr. const.* 1994, 65-96; J. VAN NIEUWENHOVE, "De samenstelling en de werking van het Parlement en Raden na de vierde staatshervorming", *T.B.P.* 1994, 185-190).

45 Het gaat om een zogenaamde "gedeeltelijk bicamerale aangelegenheid": dit is een residuaire categorie ten aanzien van de unicamerale procedure en de volledig bicamerale procedure (P. VANDERNACHT en J. VAN NIEUWENHOVE, "De nieuwe federale wetgevende procedure", in K. LEUS en L. VENY (ed.), *Het federale België in de praktijk. De werking van de wetgevende vergaderingen na de verkiezingen van 21 mei 1995*, Brugge, Die Keure, 1996, 110). De procedure wordt gekenmerkt door het feit dat de Senaat – en soms de Kamer – zich binnen beperkte termijnen moet uitspreken over het wetsontwerp en dat de Kamer het laatste woord behoudt, wanneer de Senaat wil afwijken van een door de Kamer aangenomen tekst (*t.a.p.*, 112). Wetsontwerpen, die hieraan beantwoorden, worden overgezonden aan de Senaat, die het ontwerp kan onderzoeken op verzoek van ten minste vijftien van zijn leden; dit verzoek moet worden geformuleerd binnen de vijftien dagen na de ontvangst van het ontwerp. De Senaat kan dan binnen de zestig dagen beslissen dat er geen reden is om te amenderen of het ontwerp na amendering aannemen. In het eerste geval gaat het ontwerp terug naar de Kamer, die het aan de Koning overmaakt. In het tweede geval neemt de Kamer een definitieve beslissing door alle of sommige van de door de Senaat aangenomen amendementen hetzij aan te nemen, hetzij te verwerpen (voor een schema van deze procedure, zie: P. VANDERNACHT en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, 136).

46 De Senaat heeft beslist niet te amenderen, maar wel een aantal "*errata*" op te nemen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 42-45 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Rond een aantal knelpunten is beslist eventueel pas later wijzigingen aan te nemen (o.m. de onderhuur bij handelshuur en de verwantschap bij eigen bewoning). Een aantal aspecten vond men immers problematisch bij het door de Kamer doorgestuurde wetsontwerp.

47 Deze praktijk van de opname van *errata* roept een aantal juridische vragen op. In de eerste plaats is de grondwettelijk bepaalde procedure alleszins niet strikt gevolgd.

48 De vraag is voorts of bepaalde *errata* niet verder gaan dan taalverbeteringen en of deze geen inhoudelijke gevolgen kunnen hebben, zodat in wezen sprake is van een amendering. Indien dit zo is, ware een nieuwe behandeling in de Kamer wellicht aangewezen geweest. Twee voorbeelden: het begrip "werkzaamheden" is in artikel 6, 5° vervangen door het woord "werken". Ook al was de gebezigde terminologie wellicht onzuiver, beide begrippen dekken een andere lading. "Werkzaamheden" verwijst veeleer naar activiteiten in de brede betekenis, terwijl het begrip "werken" kan worden opgevat als (verbouwings-, aanpassings-, renovatie-)werken in de enge betekenis. In 9° van artikel 6 worden de woorden "kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor het leven van de huurder" vervangen door "kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven". Ook hier rijst de vraag of voor toekomstige interpretaties geen andere accenten worden gelegd (om redenen van mogelijk verstrekkende gevolgen is in de Senaat het voorstel om de vertaling van het begrip "behartenswaardig" te wijzigen verworpen).

49 Een derde vraag is of er een mogelijke sanctie bestaat voor de gehanteerde werkwijze. De in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 1997 verschenen tekst is de aan de *errata* aangepaste tekst, zoals klaargemaakt door het bureau van de Senaat. Terwijl bij de bekrachtiging de Koning optreedt als orgaan van de wetgevende macht, is de afkondiging, waarbij de door de Koning ondertekende tekst decisief is, een handeling gesteld als hoofd van de uitvoerende macht. Doorgaans wordt aanvaard dat het dan gaat om zogenaamde "regeringsdaden", die niet kunnen worden aangevochten (zie hierover: Cass. 14 januari 1976, *Pas.* 1976, I, 538, *Arr. Cass.* 1976, 547, concl. Adv. Gen. R. DUMON, *R.W.* 1975-76, 1747, concl. Adv. Gen. R. DUMON; R.v.St. 4 november 1985, *R.W.* 1986-87, 1090, noot L.P. SUETENS, "Regeringsdaden", *A.P.T.* 1986, 159, adv. en versl. W. VAN ASSCHE; A. MAST en J. DUJARDIN, *Overzicht van het Belgisch grondwettelijk recht*, Gent, Story-Scientia, 1985, p. 213-214, nr. 181; G. BOLAND, "La publication des lois et arrêtés, condition du caractère obligatoire et du délai de recours en annulation. Présomption ou fiction?", *Les présomptions et les fictions en droit*, Brussel, Bruylant, 1974, 229-258; A. VANDER STICHELE, "Afkondiging en inwerkingtreding van wetten", *R.W.* 1962, 2359; F. REYNTJENS, "Over een technische vergissing", *R.W.* 1984-85, 1112-1115; J. DE JONGHE en F. REYNTJENS, "De twijfels van het Hof van Cassatie", *R.W.* 1975-76, 2114-2130; P. DE VISSCHER, "La promulgation, la signature et la publication des lois en droit belge", in E.B. HERZOG en B. VLACHOS (ed.), *La promulgation, la signature et la publication des textes législatifs en droit comparé*, Parijs, Travaux et Recherches de l'Institut de Droit comparé de l'Université de Paris, 1961, 44-47).

Noch de rechterlijke macht, noch de Raad van State, noch het Arbitragehof kunnen onderzoeken of de wet regelmatig is ontstaan.

50 Op het legistieke vlak waren er na de wetswijziging in 1997 een aantal nieuwe intitiatieven, die van rechtstreeks belang kunnen zijn voor het woninghuurrecht. Deze zijn het gevolg van de aandacht van de uitvoerende en wetgevende macht voor het fenomeen van de armoede en de uitwerking daarvan naar de woonsituatie. Men zou kunnen gewagen van parallelle, mekaar doorkruisende of zelfs concurrerende initiatieven. Er lagen immers snel twee voorstellen ter tafel (enerzijds het wetsvoorstel "tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" en anderzijds het wetsvoorstel "tot wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder en tot invoeging van een art. 1344*ter* en een art. 1344*quater* in het Gerechtelijk Wetboek"; zie: *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-215/5). Enerzijds bevatten zij een aanpassing van de bepalingen van artikel 11 van de Woninghuurwet over de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, waarbij aandacht komt voor de volgende aspecten: onmogelijkheid om in normale omstandigheden een nieuwe woning te vinden; de gezondheidstoestand, de gezinstoestand, de vermogenstoestand, de pogingen om een nieuwe woning te vinden. Anderzijds wordt een aantal modaliteiten verbonden aan de "vordering tot uithuiszetting", hetgeen leidde tot een aanpassing van het Gerechtelijk Wetboek.

§ 3. Kort overzicht van de wijzigingen aan de Woninghuurwet ingevolge de Wijzigingswet van 1997

51 Kort geschetst komen de wijzigingen hierop neer. Het aantal wijzigingen is aanzienlijk. Bovendien wordt er (opnieuw) in het gemeen huurrecht ingegrepen, zij het op een bescheidener wijze dan ingevolge de Wet van 20 februari 1991 (zie de wijziging van art. 1717 B.W.) en wordt de Handelshuurwet gewijzigd door de toevoeging van een artikel 11*bis*.

– Uitbreiding van het toepassingsgebied tot zowel de hoofdhuurovereenkomst, die door een in de wet omschreven rechtspersoon wordt aangegaan, als op de onderhuurovereenkomst, die door deze rechtspersoon met instemming van de verhuurder wordt toegestaan aan een minder begoede natuurlijke persoon in een behartenswaardige situatie, die het goed uitsluitend tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.
– Uitbreiding van het toepassingsgebied op de onderhuurovereenkomst, waarbij een handelshuurder zijn handel behoudt en deels onderverhuurt aan een onderhuurder die het goed gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats.
– De huur van korte duur (steeds schriftelijk; opzeggingstermijn van ten minste drie maanden; slechts één verlenging onder bepaalde voorwaarden).
– De regeling voor de levenslange huur (schriftelijk; einde van rechtswege bij overlijden van de huurder; slechts uitzonderlijke beëindigingsmogelijkheid voor verhuurder).

– De opzegging voor eigen gebruik (opzeggingstermijn kan niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode; bewijs van verwantschap; tijdstip waarop de termijn van realisatie begint te lopen; mogelijke uitsluiting of beperking van deze opzeggingsmogelijkheid).
– De opzegging wegens grote verbouwingswerken (opzeggingsmogelijkheid op ieder ogenblik bij werken die betrekking hebben op meerdere woningen in hetzelfde gebouw; begindatum werken na ozpegging).
– De opzegging door de huurder (mogelijkheid van tegenopzegging).
– De vaststelling van de huurprijs (uitzonderingen op vrijheid van basishuurprijsbepaling: verlenging van een huur van korte duur; opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met verschillende huurders beëindigd door de verhuurder, beperking van de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren tot de eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud).
– De indexatie van de huurprijs (uitzonderingen op principe van indexatie: overeenkomst rond vaste huurprijs; bij mondelinge huurovereenkomst moet de verhuurder bewijzen dat de indexatie werd overeengekomen; nieuwe definitie van nieuw indexcijfer).
– De herziening van de huurprijs (uitsluiting bij noodzakelijke werken om het goed in overeenstemming te brengen met elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid; mogelijke afstand van herzieningsmogelijkheden bij levenslange huur).
– De herziening van de forfaitaire kosten en lasten of omzetting in werkelijke kosten en lasten (op ieder ogenblik mogelijk).
– De huurwaarborg (sanctie bij niet-plaatsing op rekening op naam van de huurder: van rechtswege betaling van de gemiddelde marktrente aan de huurder; wettelijke interest vanaf de ingebrekestelling door de huurder).
– De minimale vereisten inzake de staat van het gehuurde goed (vaststelling door de Koning; sanctie, te bepalen door de huurder, ofwel de uitvoering van de werken, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding).
– De renovatiehuurovereenkomst (vereiste van schriftelijke overeenkomst; verplichting termijn van uitvoering te bepalen; afwijkingen kunnen slechts onder vier strikte voorwaarden; oplevering van de werken na de beëindiging).
– De overdracht van het verhuurde goed (beoordeling vaste datum en zes maanden: beoordeling op het ogenblik van verlijden van notariële akte).
– De mogelijkheid tot onderverhuring (wettelijke beperking van de mogelijkheid tot overdracht van huur en onderverhuring indien de oorspronkelijke huurovereenkomst niet of niet meer is onderworpen aan Woninghuurwet; twee uitzonderingen wat onderhuur betreft: onderverhuring door een rechtspersoon aan een minder begoede natuurlijke persoon en door een handelshuurder aan een natuurlijke persoon).

AFDELING IV

RECHTSPLEGING EN VERWANTE WETGEVING

52 Wat de materiële bevoegdheid betreft stelt artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek: "Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis: 1° van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van een handelszaak; van vorderingen tot betaling van vergoedingen voor bewoning van en tot uitzetting uit plaatsen zonder recht betrokken, onverschillig of die vorderingen al dan niet volgen uit een overeenkomst; van alle geschillen betreffende de uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen". Alle geschillen met betrekking tot de huur van onroerende goederen behoren dus tot de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter (dit is de bevoegdheid *ratione materiae*). Dat is zo welk ook het

bedrag van de vordering is, en welk soort verhuring ook voorligt. Deze bevoegdheid strekt zich ook uit ten aanzien van de accessoire elementen van de huurovereenkomst. De bevoegdheid *ratione loci* wordt bepaald door de ligging van het onroerend goed (zie hierover: A. FETTWEIS, *Manuel de procédure civile*, Luik, Faculté de Droit, 1987, p. 163-164, nr. 186; A. FETTWEIS, A. KOHL en G. DE LEVAL, *Eléments de la compétence civile*, Luik, Presses Universitaires, 1989, p. XI-15-16, nr. 177; E. GUTT en J. LINSMEAU, "Examen de jurisprudence (1971-1978). Droit judiciaire privé", *R.C.J.B.* 1982, 248-250; B. HUBEAU, "De verhuring van sociale woningen en de rechtsmacht van burgerlijke en administratieve rechtscolleges", *R.W.* 1989-90, 890-893; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 479-485, nrs. 1.274-1.292; J. LAENENS, "Overzicht van rechtspraak. De bevoegdheid (1979-1992)", *T.P.R.* 1993, p. 1.507-1.508, nrs. 39-43; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 429-435, nrs. 685-693; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 361-365, nrs. 649-661; J. VANKERCKHOVE, "Compétence spéciale du juge de paix dans le louage d'immeubles", in G. BENOIT e.a. (ed.), *Compétences des paix et des juges de police*, *Bevoegdheden van de vrederechters en politierechters*, Brugge, Die Keure, 1992, 135-149 (over de bevoegdheid *ratione materiae*: *t.a.p.*, 135-145 en *ratione loci: t.a.p.*, 145-149; M. VERRYCKEN, "De materiële bevoegdheid van de vrederechter", in X., *Taak en bevoegdheid van de vrederechter*, Brussel, Die Keure, 1979, 34-38)).

53 Voor alle geschillen betreffende de Woninghuurwet kan voorts worden verwezen naar de tegensprekelijke verzoekschriftprocedure van artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek (ingevoerd door de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, *B.S.* 30 december 1983 en gewijzigd door de Wet van 3 augustus 1992 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek, *B.S.* 31 augustus 1992). Artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt: "Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de pacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vredegerecht. Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid: de dag, de maand en het jaar; de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker; de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de personen tegen wie de vordering is ingesteld; het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering; de handtekening van de verzoeker of zijn advocaat. Een getuigschrift van de woonplaats van de onder 3 vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd (...) Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur. De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd" (zie hierover: E. BALATE, "Généralisation de la requête et nouvelles fonctions du greffier", *J.T.* 1987, 531-532; E. BREWAEYS, "De procedure in huurzaken", in R. DE WIT (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 81-92; M.

BRIERS en J.F. DEPUIS, "Gaan we naar de inleiding van het geding onder staatsbeheer?", *De gerechtsdeurwaarder*, 1987, deel 2, 125 en 134; C. CAMBIER, *Droit judiciaire privé*, Brussel, Larcier, 1974, I, 14-21; M. DOUTREWE, *La nouvelle loi relative aux contrats de louage*, Brugge, La Charte, 1984, 33; A. FETTWEIS, A. KOHL en G. DE LEVAL, *Eléments de la procédure civile, a.w.*, p. 81-111, nrs. 116-169 en p. 467-482, nrs. 919-946; A. FETTWEIS, *Manuel de procédure civile, a.w.*, p. 155-160, nrs. 176-179 en p. 583-596, nrs. 919-946; E. GUTT en A.M. STRANART-THILLY, "Examen de jurisprudence (1965 à 1970). Droit judiciaire privé", *R.C.J.B* 1974, p. 175-181, nrs. 84-89; E. GUTT en J. LINSMEAU, "Examen de jurisprudence (1971 à 1978). Droit judiciaire privé", *R.C.J.B.* 1983, p. 63-67, nr. 75 en p. 152-158, nr. 98; O. GUTT, "La garantie locative: l'article 1752*bis* du Code Civil", *J.T.* 1984, 132-133; B. HUBEAU, "Art. 1344*bis*", *Commentaar Gerechtelijk Recht*, Antwerpen, Kluwer, 1993, 1-28; B. HUBEAU, "De toepassing van artikel 1344*bis* Gerechtelijk Wetboek in de praktijk en het gebruik van model- of standaardverzoekschriften", *R.W.* 1989-90, 215-220; B. HUBEAU, "De verzoekschriftenprocedure in het huurrecht (art. 1344*bis* Ger. W.)", *T.B.B.R.* 1989, 22-41; B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE en H. VANDENBERGHE, *Overzicht van rechtspraak. Tijdelijke huurwetgeving (1975-1983), a.w.*, p. 48-53, nrs. 202-231; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet. Commentaar op de wet van 29 december 1983, a.w.*, p. 105-108, nrs. 278-287; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, "Kroniek van de huurrechtspraak (I)", *T. Vred.* 1986, 103-105; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, "Kroniek van de huurrechtspraak", *T. Vred.* 1986, deel 1, 98-106 en deel 2, 290-297; *De nieuwe huurwet*, Brugge, Die Keure, Initiatiefgroep huurwetgeving, 1985, 75-78; J. LAENENS, "Inleiding van het geding: exploot of verzoekschrift", in H. GEINGER (ed.), *De vereenvoudiging en versnelling van het burgerlijk proces*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1984, p. 58-59, nr. 11 en p. 66, nr. 30; J. LAENENS, "Kroniek van het gerechtelijk recht (gerechtelijk jaar 1982-83)", *R.W.* 1983-84, 1473, nr. 37; J. LAENENS, "Kroniek van het gerechtelijk recht (gerechtelijk jaar 1984-85)", *R.W.* 1985-86, 2535, nr. 35; J. LAENENS, "Verwijzing in nutteloze gerechtskosten" (noot onder Antwerpen 6 oktober 1981), *R.W.* 1981-82, 2561; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 437-442, nrs. 695-702; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 366-370, nrs. 662-673; F. MEERSSCHAUT, "Draaglast van de gedingkosten", *Jura Falc.* 1987, 288; Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet. De huurprijs – de kosten en lasten – de terugbetaling – de borgsomstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84, 2162-2163, nr. 34; J. NIJS, "Een ander standpunt betreffende de procedure tot plaatsbeschrijving voorzien door artikel 4 van de huurwet van 29 december 1983, dat het nieuw artikel 1730 in het Burgerlijk Wetboek invoert", *T. Vred.* 1985, 97-100; T. PAPPART, *t.a.p.*, 351-352; L. POTOMS, "Procedure met betrekking tot de plaatsbeschrijving", *T. Vred.* 1984, 289-293; S. RAES, "Het verzoekschrift op tegenspraak", in X., *Het vernieuwd gerechtelijk recht. Eerste commentaar bij de Wet van 3 augustus 1992 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1992, p. 81, nrs. 13; H. RIEDER en E. VAN ACKER, "Rechts-

ingang", *Tien jaar Gerechtelijk Wetboek*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, I.U.S., afl. 1, 1981, p. 46-48, nrs. 19-22; P. ROUARD, *Traité élémentaire de droit juridiciaire privé. La procédure civile. Tome Préliminaire. Introduction générale*, Brussel, Bruylant, 1979, I, p. 881-932, nrs. 1192-1245 en *L'introduction de la demande*, Brussel, Bruylant, 1975, II, p. 633-635, nrs. 776-779 en p. 657-685, nrs. 797-830; *R.P.D.B.*, Brussel, Bruylant, 1953, tw. *Tarif Civil*, p. 8, nrs. 65-68; X., *Een nieuwe huurwet*, Gent, Studiecentrum H. Uyttersprot, 1984, afl. 20, 49-53; M. TAVERNE en D. PHILIPPE, "Commentaire de la nouvelle loi relative aux contrats de louage de biens immeubles", *T. Vred.* 1984, 148-149; R. VANCRAENENBROECK, noot onder Vred. Berchem 27 november 1984, *T. Vred.* 1986, 51-56; J. VANDE LANOTTE, "Dagvaarding of verzoekschrift in het huurrecht: wie betaalt de rekening?" (noot onder Rb. Antwerpen 19 september 1984), *R.W.* 1984-85, 2706-2708; J VANDE LANOTTE, "Dagvaarding of verzoekschrift in het huurrecht: wie betaalt de rekening (*bis*)" (noot onder Rb. Antwerpen 4 maart 1985), *R.W.* 1985-86, 1087-1088; M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, "L'opposition par requête en matière de baux" (noot onder Vred. St.-Jans-Molenbeek 7 juni 1994), *J.L.M.B.* 1995, 1257-1261; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1983", *J.T.* 1983, p. 170, nrs. 36-40; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1983", *J.T.* 1983, p. 170, nrs. 36-38; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage et loyers en 1984", *J.T.* 1984, p. 161, nrs. 84-87; A. VAN OEVELEN, "De 'definitieve' huurwet van 29 december 1983", in J. VAN ALSENOY (ed.), *Ruimtelijke Planning*, Deurne, Van Loghum-Slaterus, 1984, II.B.l.d., p. 19-21, nrs. 31-34; A. VAN OEVELEN, "Enkele belangrijke wijzigingen in de tijdelijke huurwetgeving", *R.W.* 1982-83, 1848-1852, nrs. 27-30; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, 1986, p. 107-112, nrs. 123-128; X., "Procedure inzake huur", *T. Vred.* 1990, 213-254).

54 Er is reeds heel wat rechtspraak voorhanden, vooral over de al dan niet verplichte keuze voor het verzoekschrift als wijze van rechtsingang. Inzake huur van goederen kan de eiser kiezen tussen een dagvaarding of een verzoekschrift om de procedure in te leiden. De algemene doelstelling van het Gerechtelijk Wetboek is erop gericht de kosten te beperken, zodat de meerkosten die voortvloeien uit de keuze voor de dagvaarding ten laste van de eiser worden gelegd, tenzij wanneer deze kan aantonen dat een dagvaarding wenselijk is in het belang van de proces-economie (Cass. 24 april 1978, *Arr. Cass.* 1978, 965, *Pas.* 1978, I, 955; *R.W.* 1978-79, 2669, noot J. LAENENS en *J.T.T.* 1979, 254; Brussel 25 maart 1970, *Pas.* 1970, II, 155 en *J.T.* 1970, 295; Brussel 29 januari 1971, *Pas.* 1971, II, 146; Arbitragehof Luik 17 februari 1972, *Jur. Liège* 1972-73, 3; Antwerpen 6 oktober 1981, *R.W.* 1981-82, 2561, noot J. LAENENS; Vred. Berchem 27 november 1984, *T. Vred.* 1986, 49, noot R. VAN CRAENENBROECK; Vred. Antwerpen (1ste kanton), *R.W.* 1984-85, 2705, noot J. VANDE LANOTTE; Vred. Antwerpen (1ste kanton) 16 juli 1986, *T. Vred.* 1989, 241; Rb. Antwerpen 29 mei 1992, *T. Vred.* 1993, 186; *anders*: Rb. Gent 18 mei 1984, *R.W.* 1986-87, 601; Rb. Brussel 22 april 1988, *J.L.M.B.* 1988, 833; zie ook: Vred. Roeselare 29 maart 1996, *T. Vred.* 1997, 186; voor andere toepassingen van art. 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek in het algemeen: Rb. Gent 18 mei 1984, *R.W.* 1986-87, 601; Rb. Antwerpen 14 november 1984, *R.W.* 1986-87, 1989; Rb. Antwerpen 4 maart 1985, *R.W.* 1985-86, 1086, noot J. VANDE LANOTTE; Rb. Gent 11 maart 1987, *T.B.B.R.* 1988, 502; Rb. Brussel 22 april 1988, *Rev. Liège* 1988, 833; Vred. Rochefort 27 april 1984, *T. Vred.* 1984, 254 en *R.R.D.* 1984, 228; Vred. Antwerpen 19 september 1984, *R.W.* 1984-85, 2705, noot J. VANDE LANOTTE; Vred. Berchem 27 november 1984, *T. Vred.* 1986, 49, noot R. VANCRAENENBROECK; Vred. Gent 2 september 1985, *T. Vred.* 1987, 80; Vred. St.-Niklaas 10 februari 1986, *R.W.* 1986-87, 602; Vred. Antwerpen 16

juli 1986, *T. Vred.* 1989, 241; Vred. Brasschaat 13 april 1988, *T. Vred.* 1988, 278; Vred. Borgerhout 27 april 1989, *R.W.* 1989-90, 132, noot B. HUBEAU; Vred. Elsene 30 juni 1989, *J.L.M.B.* 1990, 138, noot J. ENGLEBERT; Vred. St.-Gillis 19 oktober 1989, *T. Vred.* 1992, 131; Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 oktober 1989, *R.W.* 1989-90, 1.031, noot K. BROECKX; Vred. Spa 27 november 1990, *De Gerechtsd.* 1991, 138; Vred. St.-Jans-Molenbeek 1 december 1992, *T. Vred.* 1993, 344, noot B. HUBEAU; Vred. Geraardsbergen 21 december 1992, *T.G.R.* 1993, 66; Vred. St-Jans-Molenbeek 7 juni 1994, *J.L.M.B.* 1995, 1.255, noot M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER; Vred. Roeselare 29 maart 1996, *T. Vred.* 1997, 186; voor een toepassing in de sociale huur: Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999, *J.L.M.B.* 2000, 900).

55 Zonder in te gaan op bepaalde onderdelen van het burgerlijk recht, die uiteraard van belang zijn voor het woninghuurrecht, en waaraan indien nodig aandacht wordt besteed (b.v. art. 215, 1184, 1134 e.a. B.W.), zijn er ook een aantal types van parallelle wetgeving, die hun invloed hebben op het gemeen huurrecht in het algemeen en het woninghuurrecht in het bijzonder, met name de regeling van de uithuiszetting (voor het gebruik van het begrip "uithuiszetting", in X., *Algemeen Verslag over de Armoede*, Brussel, Koning Boudewijnstichting, 1994, 251-254; zie hierover: M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 255-256, nrs. 23-27; G. DE LEVAL, "Le débiteur, de locataire et son logement", in X., *Les ressources de la famille*, Brussel, Story-Scientia, 1999, 388; V. DE SAEDELEER, "Uithuiszetting", *T.v.W.* 1999-I-82-83; J. LAENENS, "De uithuiszetting", *R.W.* 1998-99, 1412-1415; J.L. LEDOUX, "La loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisies. Loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens", *R.R.D.*, *t.a.p.*, 20-22; B. LOUVEAUX, "La loi relative à l'expulsion du locataire", *Act. jur. baux* 1999, 2-14; P. OLIVIERS en G. OLIVIERS, "Une nouvelle et énième modification des dispositions législatives en matière de baux pour 'humaniser' les expulsions", *T. Vred.* 1999, 4-8; D. PIRE, "L'humanisation des expulsions", *T. Vred.* 1999, 9-23; D. PIRE, "L'humanisation des expulsions", *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, *a.w.*, 181-188; L. STERCKX, "La loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens", *Rev. not. b.* 1999, 154-168; V. TOLLENAERE, "De uithuiszetting. Bespreking van de wet van 30 november 1998", *T. Huur.* 1999, 15-23; J. VOS, "Humanisering van uithuiszettingen", *O.C.M.W.-Focus* 1998, afl. 14, 3-4; J. VOS, "Slordige wet op de humanisering van uithuiszettingen", *O.C.M.W.-Focus* 1999, afl. 3, 1-2; voor enkele toepassingen: Vred. Namen (1ste kanton) 28 januari 2000, *Echos Log.* 2000, 91; Vred. Beauraing 14 december 1999, *Echos Log.* 2000, 92).

56 De Wet van 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de Wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uithuiszetting (*B.S.* 1 januari 1999) biedt een bijkomende bescherming aan een kwetsbare groep in de samenleving door enerzijds het O.C.M.W. tijdig op de hoogte te brengen van een procedure, waarin de uithuiszetting wordt gevorderd en anderzijds door de uithuiszetting bevolen in een vonnis slechts toe te laten na de naleving van een welbepaalde termijn. Tevens wordt in de wet een regeling bepaald voor de goederen die zich na deze termijn nog in de woning zouden bevinden en dus door de gerechtsdeurwaarder op straat zullen worden gezet. De nieuwe bepalingen werden in het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd in hoofdstuk XV*bis* van boek IV van het vierde deel betreffende de rechtspleging inzake de huur van goederen. Deze nieuwe bepalingen betreffen een verbintenis om te doen of niet te doen en zijn dus een vorm van reële uitvoering, die in het Gerechtelijk Wetboek bijna niet is geregeld. Tijdens de parlementaire besprekingen werd dan ook overwogen om de bepalingen in het deel V betreffende het bewarend beslag en de middelen van tenuitvoerlegging in te voegen. Uiteindelijk werd geen dergelijk nieuw deel in het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd, doch er werd wel een bijkomend artikel 1344*sexies* gecreëerd, waardoor ook de situatie waar de uithuiszetting een andere basis heeft dan een huurovereenkomst wordt geregeld. Ook deze bepaling is nu derhalve ingevoegd in het hoofdstuk over de rechtspleging inzake de huur van goederen, alhoewel zij een ruimere draagwijdte heeft. In artikel 1344*ter* van het Gerechtelijk Wetboek heeft de wetgever vooropgesteld dat het O.C.M.W. in geval van een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid, onmiddellijk op de hoogte wordt gebracht. Terecht wordt opgemerkt dat

het hier gaat om een "herversnippering" van de bepalingen rond het huurrecht (P. OLIVIERS en G. OLIVIERS, *t.a.p.*).

57 De schuldbemiddeling heeft ook raakvlakken met het (woning)huurrecht en is ingevoerd door de Wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen (*B.S.* 31 juli 1999, *err. B.S.* 18 september 1999; zie de art. 1675/2 tot 1675/19 van het Gerechtelijk Wetboek; voor een toelichting bij de nieuwe procedure, zie o.m.: B. DE GROOTE, *De collectieve schuldenregeling*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1999; B. DE GROOTE, "Huurders, verhuurders en de collectieve schuldenregeling: verkenning van een juridisch mijnenveld", *T. Huur.* 1999, 57-64; G. DE LEVAL, *La loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif des dettes et à la possibilité de la vente de gré à gré des biens immeubles saisis*, Luik, Collections Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1998; F. DE PATOUL, "Bail et médiations de dettes", *Act. jur. baux* 1999, 146-151; A. DE WILDE, "Collectieve schuldenregeling voor particulieren", *R.W.* 1998-99, 657; E. DIRIX en P. TAELMAN (ed.), *Collectieve schuldenregeling in de praktijk*, Antwerpen, Intersentia, 1999, 306; M. LAMBRECHTS, "Overmatige schuldenlast en kansarmoede: overmatig recht of arm recht. Beschouwing over schuldbemiddeling en schuldsanering", *Arm recht, a.w.*, 113-186; J.L. LEDOUX, "Loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens", *R.R.D.* 1999, 9-24; S. SNAET, "De wet betreffende de invoering van een collectieve schuldenregeling voor niet-handelaars: een eerste commentaar", *Waarvan akte* 1999, 13 en 25; K. CHRISTIAENS, "De wet betreffende de Collectieve Schuldenregeling", *A.J.T.* 1998-99, 437-447; B. DE GROOTE, *De collectieve schuldenregeling*, Antwerpen, Kluwer, reeks Nieuwe Wetgeving, 1999; A. DE WILDE, "Collectieve schuldenregeling voor particulieren", *R.W.* 1998-99, 657-672; J. DELANGRE, "Considérations sur la loi du 5 juillet 1998 relative au réglement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des immeubles saisis, *Rec. gén. enr. not.* 1999, 365-381; F. DOMONT-NAERT, "La loi belge sur le réglement collectif des dettes", *REDC* 1999, 137-145; A. FAUVILLET en C. PANIER, "Le juge et le médiateur dans la nouvelle procédure du réglement collectif de dettes", *J.T.* 1999, 217-227; B. MAES, *Overzicht van het gerechtelijk privaatrecht*, Brugge, Die Keure, 1998, 263-266; P. VAN DEN EYNDE, "Cinq mois d'application de la loi relative au réglement collectif de dettes", *Rec. gén. enr. not.* 1999, 321-364; P. VRIELYNCK, "De collectieve schuldenregeling", *T. Not.* 1999, 224-252; X., La nouvelle loi sur le réglement collectif de dettes", *Echos Log.* 1999, 1-7; X., *Réglement collectif des dettes: les conditions de mise en oeuvre*, Charleroi, L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement, 1997).

58 Ook op het gewestelijk vlak kan het belang van de zogenaamde "Vlaamse Wooncode", een grondige herziening van de Huisvestingscode, niet voldoende worden benadrukt. De gevolgen voor het (woning)huurrecht zijn niet te onderschatten (vergelijk met de Waalse Huisvestingscode). Over de kwaliteitsregelingen voor private woningen hebben wij het in titel III. Een aantal regelingen kan in het bijzonder in verband worden gebracht met de nieuwe bepalingen inzake onderhuur en de grotere mogelijkheden van organisaties om op de huurmarkt te operen. Er kan ook worden gewezen op het zogenaamde "sociaal beheersrecht" vanwege de gemeenten, het O.C.M.W. of een sociale woonorganisatie, o.m. ten aanzien van ongeschikte of onbewoonbare woningen. Hierover hebben we het in titel V. Wat de organisaties van huurders betreft is er de erkenning en subsidiëring van zogenaamde "erkende huurdiensten".

HOOFDSTUK II

BEVOEGDHEIDSVERDELING INZAKE HUISVESTING EN HET (WONING-)HUURRECHT

AFDELING I

INHOUD VAN DE BEVOEGDHEIDSVERDELING IN HET ALGEMEEN

§ 1. Artikel 6 § 1, IV van de bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen: historiek en algemeen kader

59 Luidens artikel 6 § 1, IV van de bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (*B.S.* 15 augustus 1989, hierna verkort geciteerd: B.W.H.I.) behoort tot de bevoegdheid van de gewesten "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid". Voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is de bevoegdheidstoewijzing het gevolg van artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I., *juncto* artikel 4 van de bijzondere Wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen (*B.S.* 14 januari 1989).

60 Wanneer wij zoeken naar expliciete bevoegdheidsrechtelijke aanknopingspunten met betrekking tot het woon- en huisvestingsrecht in het algemeen moet worden vastgesteld dat de opeenvolgende staatshervormingen (1970, 1980, 1988-89 en 1993) in België de aangelegenheid huisvesting niet onaangeroerd hebben gelaten. Men kan stellen dat vanaf de eerste stappen in de evolutie van de staatsrechtelijke decentralisatie de huisvesting, samen met een aantal andere "plaatsgebonden aangelegenheden", zoals o.m. de ruimtelijke ordening, als een voor decentralisatie vatbaar geachte aangelegenheid werd beschouwd.

61 In 1974 kwam de Wet PERIN-VANDEKERCKHOVE tot stand over de voorbereidende gewestvorming (Wet van 1 augustus 1974 tot oprichting van gewestelijke instellingen, in voorbereiding van de toepassing van art. 107*quater* van de Grondwet, *B.S.* 22 augustus 1974, *err. B.S.* 29 augustus 1974). In de vorm van uitvoeringsbesluiten werd de huisvesting aangeduid als een "aangelegenheid waarvoor een verschillend gewestelijk beleid geheel of ten dele verantwoord is" (zie het Koninklijk Besluit van 2 april 1975 tot afbakening, binnen het raam van de bevoegdheden van het Ministerie van Openbare Werken, van de aangelegenheden waarin een verschillend regionaal beleid, geheel of gedeeltelijk verantwoord is, *B.S.* 11 april 1975, zoals later gewijzigd; Koninklijk Besluit van 6 juli 1979 tot afbakening van de aangelegenheden inzake het huisvestingsbeleid, waarin een verschillend gewestelijk beleid verantwoord is, *B.S.* 10 juli 1979).

62 In 1980 werd de huisvesting als "gewestelijke aangelegenheid" dus opgenomen in artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. De tekst luidt dat tot de gewestelijke bevoegdheden behoren "wat de huisvesting betreft ... de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de

openbare reinheid en gezondheid" (voor een volledige schets, zie: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 215-227; B. HUBEAU, *Huisvesting*, Brugge, Die Keure, reeks Bevoegdheidsverdeling in het federale België, 1999, 23-27; B. HUBEAU, "Woonrecht, recht op wonen ...", *t.a.p.*, p. 18-28, nrs. 27-49).

63 Aangezien de tekst van artikel 6 geen precisering geeft over wat dient te worden verstaan onder de twee zopas genoemde elementen, is vooral de parlementaire voorbereiding, zowel van de bijzondere wet zelf, als van de antecedenten van deze bevoegdheidsverdelende regel inzake huisvesting, een hulpbron om de bevoegdheidstoewijziging te begrijpen.

64 Artikel 1 van het reeds genoemde Koninklijk Besluit van 6 juli 1979 lijkt het meest uitgewerkt te inventariseren wat ermee wordt bedoeld. Het gewest is bevoegd "o.m. voor: 1° de Huisvestingscode en de krotopruiming, o.m. voor de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen, 2° wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur" (zie o.m.: *Parl. St.* Senaat 1979-80, nr. 434/1, 20 (Memorie van Toelichting); voor een uitvoerige analyse, zie: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 239-245).

65 Naast de inhoudelijke verwijzingen naar "het gehele huisvestingsbeleid", "met inbegrip van het beleid inzake sociale woningen", alsook de verwijzingen naar de Huisvestingscode, valt op dat wordt uitgegaan van een "volledige" overdracht van de bevoegdheid naar de gewesten en dat deze bevoegdheidsoverdracht – ook al gaat het om aan de gewesten toegewezen bevoegdheden – "zeer breed" en ruim ("de meest uitgebreide bevoegdheden") dient te worden uitgelegd (*Parl. St.* Senaat 1979-80, nr. 434/1, 20 (Memorie van Toelichting); zie ook: *Parl. St.* Senaat 1979-80, nr. 434/2, 169-170 (Verslag ANDRE en PETRY)).

66 Het tweede gedeelte van de bevoegdheidsverdelende regel moet worden gezien als een vorm van administratieve politie, die in het algemeen is gestoeld op de Nieuwe Gemeentewet (en in het bijzonder de bevoegdheden van de burgemeester). In haar voorwerp is ze bijzonder, aangezien zij beperkt is tot de woongelegenheden, die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid (zie hierover en voor een vergelijking met de bevoegdheden in het kader van artikel 133, eerste lid en 135 van de Nieuwe Gemeentewet: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 245-275; over het begrip administratieve politie, zie vooral: J. DEMBOUR, *Les pouvoirs de police administrative générale des autorités locales*, Brussel, Bruylant, 1955). Hierin kan naar onze mening een rechtsgrond worden gevonden voor een algemene regeling van de woningkwaliteit op gewestelijk niveau.

67 De bevoegdheid wordt verankerd in de gewestelijke bevoegdheidssfeer, waar vooral sociaal-economische en plaatsgebonden bevoegdheidsterreinen thuishoren. Het voeren van een divergent regionaal huisvestingsbeleid is door middel van decreten mogelijk geworden in het Vlaamse en het Waalse Gewest (zie voor een aantal divergente ontwikkelingen, o.m.: L. SIX, "Enkele tendensen in het geregionaliseerd huisvestingsbeleid", *E.C.O.-Brabant* 1090, 26-40; L. GOOSSENS, "Het sociaal huisvestingsbeleid in Vlaanderen (1972-1986): op het breukvlak van een traditie?", in J. VAN ALSENOY (ed.), *Ruimtelijke planning*, Deurne, Van Loghum-Slaterus, 1986, 1-24). De gemeenschappen van hun kant werden vanaf 1980 bevoegd voor de persoonsgebonden aangelegenheden (zie art. 128 van de Grondwet en art. 5 van de B.W.H.I.) Bij de aanpassing van de Wet in 1988 (Wet van 8 augustus 1988 tot wijziging van de bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *B.S.* 13 augustus 1988) en in 1993 (Wet van 16 juli 1993 ter vervollediging van de federale staatsstructuur, *B.S.* 20 juli 1993) bleef de bevoegdheidsverdeling inzake huisvesting ongewijzigd. In 1989 ten slotte werd het voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest mogelijk om op het gebied van de huisvesting dezelfde bevoegdheden als de andere gewesten uit te oefenen door middel van ordonnanties (zie boven, nr. 59).

§ 2. Volledige en ruime bevoegdheidsoverdracht

68 In de rechtspraak van de Raad van State en van het Arbitragehof (zie hiervoor vooral: J. VELAERS, *De Grondwet en de Raad van State. Afdeling Wetgeving*, Antwerpen/Appeldoorn, Maklu, 1999, 742-748; B. HUBEAU, *Huisvesting*, *a.w.*); alsook in de juridische commentaren, wordt deze bevoegdheidsoverdracht doorgaans aangeduid als "volledig" en "ruim": in tegenstelling tot heel wat andere bevoegdheidsverdelende regels is er wat de huisvesting betreft geen expliciete uitzondering opgenomen (zie o.m.: J.M. VAN BOL, "Deux années d'application des lois du 8 et 9 août", *Les compétences régionales et communautaires*, Namen, Centre d'Etudes Juridiques des Problèmes Régionaux, 1983, 109; C. HUBERLANT, "Quelques aspects juridiques des réformes institutionnelles", *Liber amicorum Frédéric Dumon*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1983, 890; P. PEETERS, "Over de bevoegdheidsverdeling en de bevoegdheidsrechtelijke kwalificatie van normen", *R.W.* 1984-85, 712-713; P. PEETERS, "Enkele algemene problemen van bevoegdheidsverdeling en bevoegdheidsuitlegging na de tweede Belgische staatshervorming", in A. ALEN en L.P. SUETENS (ed.), *Zeven knelpunten na zeven jaar staatshervorming*, Brussel, Story-Scientia, 1988, 77). Dit strookt met de techniek van overdracht van bevoegdheidsblokken of -pakketten, waardoor wordt verwezen naar de (actuele) normencomplexen, die een bepaalde aangelegenheid regelen, en waardoor heel wat interpretatieproblemen kunnen ontstaan over de vraag of een bepaalde deelaangelegenheid wél of niet tot een bepaald bevoegdheidsniveau hoort. Tevens moet de optie worden vermeld dat bij de bevoegdheidsrechtelijke duiding door de Raad van State vooral wordt gekeken naar het doel en/of het voorwerp van een regeling. Mede door de

duidelijke stelling van het Arbitragehof dat het vooral de aangelegenheid zelf is die van belang is, is deze visie geëvolueerd.

69 Volgens de rechtspraak van het Arbitragehof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot de uitvaardiging van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden en is, bij artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I., de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld (zie o.m.: Arbitragehof nr. 36/95, 25 april 1995). Derhalve staat het in de regel de decreetgever vrij om zijn bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt (Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998; zie hierover: B. HUBEAU, "De bevoegheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreeet", *R.W.* 1998-99, 556; zie voor de bevoegdheidsverdeling inzake huisvesting de volgende arresten van het Arbitragehof: Arbitragehof nr. 25, 26 juni 1986, *B.S.* 15 juli 1986; Arbitragehof nr. 40, 15 oktober 1987, *B.S.* 6 november 1987; Arbitragehof nr. 41, 29 oktober 1987, *B.S.* 21 november 1987; Arbitragehof nr. 49, 10 maart 1988, *B.S.* 29 maart 1988; Arbitragehof nr. 66, 30 juni 1988, *B.S.* 21 juli 1988; Arbitragehof nr. 67, 9 november 1988, *B.S.* 2 december 1988; Arbitragehof nr. 49/94, 22 juni 1994, *B.S.* 6 juli 1994; Arbitragehof nr. 36/95, 25 april 1995, *B.S.* 17 mei 1995; Arbitragehof nr. 83/97, 17 december 1997, *B.S.* 21 maart 1998; Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998; Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999, *B.S.* 28 april 1999; zie hierover: B. HUBEAU, *Huisvesting*, *a.w.*). Men kan aannemen dat dit ingevolge de bevoegdheidsverdelende regels ook geldt voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (Adv. R.v.St., afd. wetg. 10 juni 1997, nr. L. 26.420/8, voorstel van ordonnantie "tot oprichting van sociale woningbureaus").

§ 3. Gedeelde bevoegdheid en andere bevoegdheidsrechtelijke aanknopingspunten inzake huisvesting

70 Toch gaat het naar onze mening slechts om een *prima facie* eenduidige en volledige bevoegdheidsoverdracht naar de gewesten. In wezen is de bevoegdheid inzake huisvesting een (impliciet) gedeelde of gemengde bevoegdheid. Er zijn op zijn minst twee punten van mogelijke interdependentie – en dus van mogelijke beleidsconcurrentie – tussen de verschillende bestuurslagen, die ingevolge de opeenvolgende staatshervormingen tot stand zijn gebracht.

71 Daarbij komt nog dat binnen de gewesten zelf reeds onduidelijkheid kan bestaan over de bevoegdheidsverdeling door de interdependentie met andere beleidsterreinen: er kunnen immers inzake huisvesting *sensu lato* aanknopingspunten worden gevonden in andere gewestelijke aangelegenheden, zoals de ruimtelijke ordening, het grondbeleid, het stadsvernieuwingsbeleid, het economisch beleid, het energiebeleid, enz. (zie hierover uitvoerig: B. HUBEAU,

Het huisvestingsrecht, 417-498). Een voorbeeld is de plaats van het prijsbeleid inzake de verhuring van private woningen (economisch beleid of huisvestingsbeleid) of het kredietbeleid inzake de verlening van overheidswaarborg bij leningen (kredietbeleid of huisvestingsbeleid).

72 In grote lijnen zijn er voor de bevoegdheidsverdeling inzake huisvesting naast de gewestelijke bevoegdheidssfeer nog een tweetal andere bevoegdheidsrechtelijke verankeringspunten voorhanden, die als volgt kunnen worden beschreven.

73 Aan het federale niveau komen in hoofdzaak drie soorten bevoegdheden toe. Uiteraard gaat het allereerst om de door de B.W.H.I. aan het federale niveau toegewezen of voorbehouden aangelegenheden (een voorbeeld is een deel van het economisch beleid en van het energiebeleid, waarbij duidelijke relaties met de huisvesting aanwezig zijn). Verder zijn er de zogenaamde residuaire bevoegdheden, de bevoegdheden die niet formeel aan één van de bestuurslagen zijn toebedeeld. Artikel 35 van de Grondwet draagt de residuaire aangelegenheden over aan de gewesten en de gemeenschappen "ieder wat hem betreft". Er is echter een overgangsbepaling: een bijzondere wet moet de datum van inwerkingtreding bepalen, ten vroegste op het moment dat een grondwettelijke bepaling in werking treedt, die de exclusieve bevoegdheden van de federale overheid bepaalt (art. 35, derde lid G.W.). Tot dan behoren ze toe aan de federale overheid (b.v. het burgerlijk recht, met de regels over de huur-, de koop- en de leningovereenkomst). Ten slotte zijn er de (door de Grondwet) aan de wet voorbehouden aangelegenheden, de zogenaamde voorbehouden of gereserveerde materies (b.v. de fiscaliteit).

74 Aan de gemeenschappen zijn bevoegdheden toebedeeld inzake de cultuur, het onderwijs en de persoonsgebonden aangelegenheden. In deze laatste sfeer is naast het gezondheidsbeleid ook "de bijstand aan personen", met andere woorden delen van het welzijnsbeleid onder te brengen, zoals voorzieningen ten behoeve van jongeren (bijzondere jeugdbijstand), migranten, ex-gedetineerden, gehandicapte personen, bejaarden. Talrijke zogenaamde "bijzondere woonvormen" (beschermd, beschut, begeleid, ... wonen) zijn in het verlengde van deze voorzieningen ontstaan (zie o.m.: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 611-950; X., *Zo gewoon mogelijk. Ontwikkelingen in het beschut en beschermd wonen*, Brussel, Koning Boudewijnstichting, 1987; X., *Beschut, begeleid, beschermd, zelfstandig, genormaliseerd, centraal ... wonen. Mythen en limieten*, Berchem, Pluralistisch Overleg Welzijnswerk, 1985; B. HUBEAU, "Beschermd en beschut wonen", in X., *Welzijnsgids*, Zaventem, Kluwer Editorial, 1989 en 1994). Als onderdeel van deze persoonsgebonden aangelegenheden zijn zij het voorwerp van gemeenschapsreglementering. Het bereik van de gemeenschapsdecreten is echter verschillend van de gewestelijke decreten, hetgeen een eerste groep problemen voor gevolg heeft. Bovendien doen zich in het tweetalige Brussel-Hoofdstad, waar de gemeenschapsdecreten niet rechtstreeks van toepassing zijn op de inwoners, specifieke

problemen voor (vergelijk voor een schets van de specifieke bevoegdheidsregelingen en -problemen, die daaruit voortvloeien: J. SMETS, "Jeugdbescherming te Brussel; een probleemstelling", *Panopticon* 1990, 175-177; voor de volledigheid vermelden wij dat het Arbitragehof wat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreft een vordering tot schorsing van de Ordonnantie van 6 februari 1993 tot wijziging van het Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting betreffende de vertegenwoordiging van een "minderheidsfractie" bij de openbare vastgoedmaatschappijen heeft verworpen: Arbitragehof nr. 83/97, 17 december 1997, *B.S.* 21 maart 1998).

AFDELING II

ENKELE ALGEMENE ASPECTEN VAN DE BEVOEGDHEIDSVERDELING INZAKE HUISVESTING VAN BELANG VOOR HET HUURRECHT

§ 1. Residuaire bevoegdheden

75 Verschillende problemen van bevoegdheidsverdeling betreffende de aangelegenheid huisvesting hebben te maken met het bestaan van belangrijke residuaire (federaal gebleven) bevoegdheidsterreinen. Zo is er ongetwijfeld een wederzijdse beïnvloeding tussen het huisvestingsrecht en -beleid en het burgerlijk recht.

76 Er is inderdaad gewezen op de onmogelijkheid om een samenhangend beleid te voeren, doordat bepaalde bevoegdheden uitdrukkelijk niet aan de gewesten zijn overgedragen (zie o.m.: K. RIMANQUE, "De nieuwe kleren van de keizer. Over schijn en werkelijkheid in de staatshervorming", *R.W.* 1984-85, 654), hetgeen de mogelijkheden tot het voeren van een autonoom beleid ernstig beperkt. In een aantal domeinen is de bevoegdheidsoverdracht "vrij integraal", maar rijst met name het probleem dat "de centrale overheid zich de meest efficiënte instrumenten heeft voorbehouden om zonder al te grote administratieve complicaties de huisvesting te bevorderen": dat kan door middel van fiscale vrijstellingen in de inkomstenbelastingen en de Belasting op de Toegevoegde Waarde. "Aldus worden in beginsel middelen aan de gewesten onttrokken om op dit domein eigen beleidskeuzen te maken. De exclusiviteit van de bevoegdheid is hier derhalve slechts schijn" (zie o.m.: K. RIMANQUE, "De nieuwe kleren van de keizer ...", *t.a.p.*, 654-655).

77 Naast het burgerlijk recht kunnen nog de fiscaliteit en het gemeenterecht worden vermeld. Het strafrecht wordt geacht een federale aangelegenheid te zijn, alsook het gerechtelijk recht.

§ 2. Burgerrechtelijke aanknopingspunten in het huisvestingsrecht

78 Enerzijds kan men stellen dat het burgerlijk recht in zijn geheel geen aangelegenheid vormt, die door de Grondwet aan de federale wetgever is voorbehouden. Wij hebben derhalve niet te maken met een zogenaamde "voorbehouden aangelegenheid". Zo de andere voorwaarden zijn vervuld, kan artikel 10 van de B.W.H.I. op de impliciete bevoegdheden dus van toepassing worden geacht. Toch zijn sommige delen van het burgerlijk recht daarentegen wel door de bijzondere wet zelf aan de federale wetgever voorbehouden. Het algemeen verbintenissen- en contractenrecht blijft federaal, maar er dient rekening te worden gehouden met sommige bijzondere overeenkomsten, met name de sociale huurovereenkomsten, waarvoor de gewesten bevoegd zijn. De bevoegdheid inzake de sociale woningen heeft inderdaad o.m. betrekking op de vaststelling van de voorwaarden van de verkoop- en huurovereenkomsten van de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit heeft o.m. gevolgen voor deze soort huur- en verkoopovereenkomsten, die als "bijzondere overeenkomsten" behoren tot het burgerlijk recht (over de verhouding tussen het (federaal) gemeen huurrecht en de sociale huurreglementering als onderdeel van de aangelegenheid huisvesting, zie o.m.: J. VANDE LANOTTE, "Publiekrechtelijke vraagtekens bij de toepasselijkheid van de nieuwe huurwet op de sociale woningen", *R.W.* 1984-85, 1825-1842).

79 Andere burgerrechtelijke aangelegenheden, die incidenties hebben op de huisvesting, houden verband met het zakenrecht. Wij denken aan het eigendomsrecht en de eigendomsoverdracht, wat de aankoop en verkoop en de (mede-)eigendom van onroerende goederen betreft (a), de voorrechten en de hypotheken (o.m. wat de hypothecaire leningen voor aankoop, bouw of sanering betreft), alsook de specifieke voorrechten, die van toepassing zijn in de verhouding koper-verkoper, huurder-verhuurder (b) en de regelingen van bepaalde zakelijke rechten, zoals vruchtgebruik, gebruik en bewoning, opstalrecht en erfpacht (c).

80 Ook het algemeen verbintenissen- en overeenkomstenrecht is federaal. Wat de bijzondere overeenkomsten betreft gaat het vooral om de koop- en huurovereenkomst: de federale overheid blijft bevoegd om de contractuele verhoudingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuring van een goed te regelen (Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998; zie hierover: B. HUBEAU, "De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet", *R.W.* 1998-99, 556), maar ook de (hypothecaire) lening, de bouw- en/of de privaatrechtelijke aannemingsovereenkomst en de verzekeringsovereenkomst. Een ander voorbeeld in dit verband is de aangelegenheid, die wordt geregeld door de zogenaamde Woningbouwwet, de Wet BREYNE. Naast een aantal personen- en familierechtelijke aanknopingspunten (b.v. de bescherming van de gezinswoning), is de organisatie van

de beroepen, die verband houden met de huisvesting, – voor zover gereglementeerd – eveneens federaal georganiseerd.

81 Toch is het begrip "burgerlijk recht" op zich niet probleemloos, zeker zo daaraan bevoegdheidsrechtelijke gevolgen worden gekoppeld. Er zijn zeker een aantal courante omschrijvingen te vermelden van dit rechtsgebied. De minister verwijst naar de definities van DE PAGE en DEKKERS in de nota in verband met de bevoegdheidsverdeling inzake jeugdbescherming (*Parl. St.* Kamer 1979-80, nr. 627/10, 65 (Verslag LE HARDY DE BEAULIEU en DE GREVE)). Zoals de Raad van State opmerkt – en de Commissie voor persoonsgebonden aangelegenheden volgt hem daarin – maakt het begrip burgerlijk recht niet het voorwerp uit van een in een wettekst vastgelegde definitie (*Parl. St.* Vl. R. 1984-85, nr. 312/1, p. 23, nr. 78 (nota over de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap inzake persoonsgebonden aangelegenheden)). "Evenmin zijn ze, het ontbreken van zulke definities ten spijt, zo vast omlijnd – door de doctrine of door de jurisprudentie – dat ze geen enkele ruimte laten voor een zekere diversiteit van opvattingen die elk op zich niet zouden onverdedigbaar zijn. Vanzelfsprekend is die ruimte niet onbeperkt, zoniet komt in het gedrang de zin zelf, niet alleen van de begrippen burgerlijk recht, strafrecht, en gerechtelijk recht, elk apart beschouwd, maar ook van het begrippenarsenaal waarvan ze maar een deel uitmaken" (Adv. R.v.St., afd. wetg., *Parl. St.* Vl. R. 1984-85, nr. 302/1, 29, ontwerp van decreet "houdende wijziging van artikelen 37, 66, 67, 69, 70 en 71 van de Wet van 8 april 1965 betreffende de jeugdbescherming").

AFDELING III

ALGEMENE EN SPECIFIEKE TERREINEN EN MAATREGELEN INZAKE HUISVESTING EN DE BEVOEGDHEIDSVERDELING

82 Wanneer wij deze beginselen van de bevoegdheidsverdeling toepassen op de materie van het huisvestingsrecht betekent dit dat de bevoegdheidsoverdracht o.m. de volgende algemene terreinen wel of niet inhoudt.

§ 1. Regeling van de woonkwaliteit en de (minimale) normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid

A. BEVOEGDHEID INZAKE WOONKWALITEITSREGELINGEN

1. Algemene omschrijving

83 Het gewest kan diverse maatregelen nemen die ertoe strekken het aanbod van woningen en de kwaliteit van de huisvesting te bevorderen (Adv. R.v.St., afd. wetg. 15 juli 1997, nr. L. 26.576/8, voorontwerp van ordonnantie "houdende organisatie van de toekenning van een toelage voor huurwaarborg inzake huisvesting"). Meer in het bijzonder kunnen de gewesten ingevolge hun bevoegdheden inzake huisvesting normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de woningen vaststellen (zie: adv. R.v.St., afd. wetg. 9 oktober 1991, *Parl. St.* Br. H. R. 1991-92, nr. A-174/1, 17, voorontwerp van ordonnantie "betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen"; zie de Ordonnantie van 15 juli

1993 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen; adv. R.v.St., afd. wetg. 23 september 1996, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, ontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten"). Naar aanleiding van de kamerverhuringsproblematiek wordt dit als volgt gepreciseerd (*Parl. St.* Vl. R. 1992-93, nr. 332/1 (voorstel van decreet "houdende reglementering van de kamerverhuring"); *Parl. St.* Vl. R. 1993-94, nr. 564/1 (voorstel van decreet "houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen van studentenkamers"); zie ook: Adv. R.v.St., afd. wetg. 9 oktober en 22 oktober 1991, *onuitg.*, nr. L.19.413/VR/8, ontwerp van besluit "houdende de Vlaamse Huisvestingscode"): "met inbegrip van alle aspecten van dit beleid, die specifiek de kwaliteit van woongelegenheden en de bescherming van de bewoners op het oog hebben" (Adv. R.v.St., afd. wetg. 9 oktober 1991, *Parl. St.* Br. H. R. 1992-93, nr. A-174/1, 17, voorontwerp van ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers"; Adv. R.v.St., afd. wetg. 18 januari 194, *Parl. St.* Vl. R. 1992-93, nr. 332/2, voorstel van decreet "houdende reglementering van de kamerverhuring"). Ook de aflevering van een vergunning, die het mogelijk moet maken om een stelsel van kwaliteitsnormen uit te voeren, behoort tot de bevoegdheid van de gewesten (Adv. R.v.St., afd. wetg. 9 juli 1991, *Parl. St.* Vl. R. 1989-90, nr. 302/2 en Adv. R.v.St. (afd. wetg.) 22 september 1992, *Parl. St.* Vl. R., B.Z. 1992, nr. 120/3, voorstel van decreet "houdende de mogelijkheid voor gemeenten het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen"; zie hierover: B. HUBEAU, "Een woonvestigingsregeling: juridische knelpunten en alternatieven", *R.W.* 1994-95, p. 531, nr. 29). De volledigheid van de overdracht wordt bevestigd door het Arbitragehof (Arbitragehof 25 april 1995, nr. 36/95; zie ook: Adv. R.v.St., afd. wetg. 25 maart 1997, *Parl. St.* Vl. R. 1996-97, nr. 654/1, 136, voorontwerp van decreet "houdende de Vlaamse Wooncode"). Bij de voorbereiding van de Brusselse Ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen is op de gewestelijke bevoegdheid gesteund, o.m. ook met verwijzing naar de zogenaamde brandveiligheidsarresten (Arbitragehof 25 april 1995, nr. 36/95; zie ook: Adv. R.v.St., afd. wetg. 25 maart 1997, *Parl. St.* Vl. R. 1996-97, nr. 654/1, 136, voorontwerp van decreet "houdende de Vlaamse Wooncode"). De vraag rijst of de aan de gewesten overgedragen bevoegdheid ook betrekking heeft op de kwaliteit(snormen) voor het geheel of een deel van de private woningen. Wanneer men de adviespraktijk van de Raad van State, maar vooral de rechtspraak van het Arbitragehof grondig analyseert kan men concluderen dat "de gewesten bevoegd zijn voor de volheid van het huisvestingsbeleid, met inbegrip van alle aspecten van dit beleid die specifiek de kwaliteit van de woongelegenheden en de bescherming van de bewoners op het oog hebben" (Adv. R.v.St., afd. wetg. 9 en 29 oktober 1991; zie hierover o.m.: *Parl. St.* Vl. R. 1992-93, nr. 332/1, 2, voorstel van decreet "houdende reglementering van de kamerverhuring").

84 In verband met de normen inzake de beveiliging van woningen tegen brand heeft het Arbitragehof evenwel beschouwd dat alleen de gewesten be-

voegd zijn om de aspecten van brandbeveiliging te regelen, die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn. Dit betekent dat ze de door de Staat vastgestelde basisnormen kunnen aanpassen en aanvullen, zonder die aan te tasten. "Wat meer bepaald het vaststellen van (brand)veiligheidsnormen ... betreft ..., zo lezen we in het advies van de Raad van State bij de Vlaamse Wooncode, kan het volstaan te verwijzen naar de ... arresten van het Arbitragehof (nr. 25 van 26 juni 1986, nr. 40 van 15 oktober 1987 en inzonderheid nr. 49 van 10 maart 1988), waaruit blijkt dat de gewesten, in artikel 6 § 1, I., 1° (stedenbouw en ruimtelijke ordening), en IV (huisvesting) van de bijzondere Wet van 8 augustus 1980, de bevoegdheid vinden om met betrekking tot ... woningen (brand)veiligheidsnormen op te leggen, zij het dat die normen betrekking moeten hebben op "aspecten van de (brand)veiligheid die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn", terwijl de nationale overheid bevoegd blijft om ter zake "basisnormen" uit te vaardigen, "dit wil zeggen normen die gemeen zijn aan een categorie van constructies zonder dat daarbij in acht genomen wordt welke de bestemming ervan is" (R.v.St., afd. wetg. 25 maart 1997, *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 140).

85 Voortbouwend op deze rechtspraak van het Arbitragehof (zie ook: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 254; J. VANDE LANOTTE, "Brandpreventie of conflictpreventie? Commentaar bij arrest nr. 40 van het Arbitragehof", *R.W.* 1987-88, 1010-1016; het gaat om de volgende arresten in verband met brandveiligheid, brandbeveiliging en brandpreventie: Arbitragehof nr. 25, 26 juni 1986, *B.S.* 15 juli 1986, *A.A.* 1986, 533 en *R.W.* 1987-88, 635; Arbitragehof nr. 40, 15 oktober 1987, *B.S.* 6 november 1987, *A.A.* 1987, 95, *Vl. T. Gez.* 1987-88, 270, *J.T.* 1988, 154, noot F. DEHOUSSE, *A.P.M.* 1987, 127 en *R.W.* 1987-88, 638; Arbitragehof nr. 41, 29 oktober 1987, *B.S.* 21 november 1987 en *A.A.* 1987, 101; Arbitragehof nr. 49, 10 maart 1988, *B.S.* 29 maart 1988, *R.W.* 1987-88, 1.544, noot J. VANDE LANOTTE, "Bevoegdheidsverdeling inzake brandveiligheid", en *R.R.D.* 1988, 424; Arbitragehof nr. 66, 30 juni 1988, *B.S.* 21 juli 1988, *J. dr. jeun.* 1988, afl. 7, 2 en *R.R.D.* 1989, 113; Arbitragehof nr. 67, 9 november 1988, *B.S.* 2 december 1988 en *J. dr. jeun.* 1988, afl. 7, 37) over de brandveiligheid, brandbeveiliging en brandpreventie zou de volgende bevoegdheidsverdeling tussen de federale overheid, de gemeenschappen en de gewesten kunnen worden vooropgesteld: voor de algemene kwaliteitsnormen is de federale overheid bevoegd (zie de bepaling van art. 2 van de Woninghuurwet), daar waar de gemeenschappen voor voorzieningen voor specifieke groepen en categorieën van personen (bejaarden, begeleid zelfstandig wonen, personen met een handicap) en de gewesten voor specifieke gebouwen, woningen of constructies bevoegd zijn wat het uitvaardigen van kwaliteitsnormen betreft.

2. Woonkwaliteit in de private huursector

86 Uiteraard heeft de woonkwaliteit ook en vooral betrekking op de private sector, voorwerp van het huurrecht. Er moet derhalve worden nagegaan hoe de verhouding kan worden beschreven tussen de in de bevoegdheidsverdelende regel vermelde bevoegdheid inzake de "politie van de woongelegenheden" en de bepalingen inzake de kwaliteit van woningen en woongelegenheden uit het burgerlijk recht. In de eerste plaats kan men stellen dat de burgerrechtelijke bepalingen vooral de interne kwaliteit van woningen betreffen, terwijl de normen, die in het kader van de administratieve politie inzake huisvesting zouden worden uitgevaardigd, de externe (openbare) aspecten daarvan als voorwerp heeft. Er zijn in de eerste plaats de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek over de levering en het onderhoud in goede staat (zie art. 1719 en 1720 B.W.). Daarnaast geldt de verplichting om het gehuurde goed, dat als hoofdverblijfplaats van de huurder ter beschikking wordt gesteld, te laten beantwoorden aan de elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (zie art. 2 Woninghuurwet). Deze bepalingen genereren (burgerrechtelijke) contractuele verbintenissen in hoofde van de contractanten, met eigen contractuele sanctioneringsmechanismen. Een eventueel reglement van de woongelegenheden creëert daarentegen een typisch publiekrechtelijk (administratief) kader met eventuele sancties, maar zou in zekere zin wel een leverings- en onderhoudsverplichting *in concreto* kunnen organiseren (over de incidenties van normen op de (lopende) huurovereenkomst kunnen wij hier niet uitvoerig ingaan; zie hierover vooral: Y. MERCHIERS, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur en preneur de normes nouvelles émanant d'une autorité publique imosant des travaux de transformation et d'aménagement du bien" (noot onder Cass. 29 mei 1989), *R.C.J.B.* 1990, 540-558).

87 Ter gelegenheid van het Waalse Decreet op de kwaliteitsnormen stelde de Raad van State duidelijk dat de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden waren vervuld bij de totstandkoming van de Brusselse ordonnantie op de gemeubelde kamers. Dat bestond erin dat slechts een "marginaal gedeelte van de verhuurde gebouwen" werd bestreken en dat de eigenaar zich voorts kan voegen naar de gestelde normen, hetgeen duidelijk niet het geval is bij de schets van het aanvankelijk vooropgestelde toepassingsgebied van het Waalse Decreet. Daarom is voorgesteld het toepassingsgebied van het decreet te herzien (Adv. R.v.St., afd. wetg. 14 november 1994, *Parl. St.* W. Gew. R. 1994-95, nr. 297/1, 10-11, voorontwerp van decreet "concernant les normes de qualité et de sécurité des logements collectifs et de petits logements individuels").

88 Artikel 10 van de B.W.H.I. betreffende de impliciete bevoegdheden is – zoals reeds diverse malen in verband met de bevoegdheid huisvesting benadrukt – slechts van toepassing in de mate dat het gaat om een bijkomende bevoegdheid en enerzijds de materie zich leent tot een gedifferentieerde rege-

ling en dat de invloed op de "betreden" aangelegenheid slechts marginaal is. Dit laatste was derhalve volgens de Raad van State duidelijk niet meer het geval wanneer een zeer ruim toepassingsgebied wordt beoogd.

89 Mede om bevoegdheidsproblemen te omzeilen is in het ontwerp van Vlaamse Wooncode voor het volgende systeem geopteerd: voor eigen woningen gelden bepaalde kwaliteitscriteria zonder meer; voor huurwoningen geldt het zogenaamde "conformiteitsattest". Dit instrument wordt reeds gebruikt in het Decreet van 4 februari 1997, het zogenaamde "Kamerdecreet". Een vergunning wordt gezien als een instrument om de uitoefening van een civielrechtelijke bevoegdheid (de verhuring van onroerende goederen) aan een administratieve procedure en toelating te onderwerpen, terwijl het conformiteitsattest een element is in een strafrechtelijke procedure, waarbij de verhuring van non-conforme kamers of woningen wordt beteugeld (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 14-15 (Memorie van Toelichting)); zo wordt "een vergunning is een eenzijdige overheidsbeslissing of beschikking met een individuele of *ad hoc* draagwijdte die de rechtsgrond vormt om een vergunninghouder toe te laten om gedurende een vastgestelde tijd bepaalde handelingen te stellen, inrichtingen te exploiteren of activiteiten te ontplooien binnen de voorwaarden waarbij bij gebruik van de vergunning moet worden voldaan", terwijl een conformiteitsattest "een officieel bewijsstuk à décharge (is) in een strafrechtelijke procedure dat geenszins een recht belichaamt, maar de officiële verklaring van de terzake bevoegde overheid dat een attest werd aangevraagd en dat de zaak waarop het attest betrekking heeft na onderzoek in overeenstemming werd bevonden met de in die aangelegenheid vastgestelde normen"). De bevoegdheid van de gewesten om in een conformiteitsattest te voorzien is trouwens door het Arbitragehof aanvaard. Volgens het Hof kan het geenszins als een voorwaarde voor verhuring worden beschouwd en stelt evenmin een vestigingsvoorwaarde in. Het is enkel een document ter vrijwaring van een sanctie.

90 Zo wordt in de Vlaamse Wooncode de keuze voor een conformiteitsattest en niet voor een woonvergunning verantwoord vanuit de overweging dat men voor de laatste werkwijze een beroep zou moeten doen op de impliciete bevoegdheden, hetgeen niet het geval zou zijn voor het attest. Dit lijkt ons echter geenszins evident (zie boven, nrs. 68-69).

B. ELEMENTAIRE VEREISTEN VAN VEILIGHEID, GEZONDHEID EN BEWOONBAARHEID VAN HOOFDVERBLIJFPLAATSEN

91 Laat ons even dieper ingaan op de problematiek van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van hoofdverblijfplaatsen.

92 De Raad van State heeft o.m. in zijn advies van 9 oktober 1991 over een voorontwerp van ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers"

het volgende gesteld. "In de (in de parlementaire voorbereiding van artikel 6 § 1, IV) omschreven bevoegdheid om maatregelen te nemen met het oog op inzonderheid "de bevordering van ... de bewoning, de gezondmaking, de verbetering (en) de aanpassing van woningen", kunnen kennelijk worden ingepast maatregelen waarbij ... kwaliteitsnormen worden vastgesteld op het vlak van de gezondheid en de hygiëne ..., de sanitaire voorzieningen ..., de verwarmingsinstallaties ..., de elektrische installaties en verlichting ..., de kookmogelijkheid en meubilering ... en het individueel karakter van de woning ..." (Adv. R.v.St., afd. wetg. 9 oktober 1991, *Parl. St.* Br. H. R. 1991-92, nr. A-174/1, 17, voorontwerp van ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers").

1. Aanknopingspunten naar aanleiding van de federale Woninghuurwet

93 Dat die aangelegenheden een zaak zijn van de gewesten werd o.m. bevestigd tijdens de parlementaire voorbereiding van artikel 2 van de Wet van 20 februari 1991, waarbij in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek een afdeling II "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" werd ingevoegd. Over het verband tussen de kwaliteitsbepaling in de Woninghuurwet enerzijds en de gewestelijke bevoegdheidssfeer vinden wij twee aanknopingspunten.

94 In de eerste plaats kon de federale wetgever niet tot vaststelling van de kwaliteitsnormen overgaan, aangezien de gewesten bevoegd zijn, zo werd gesteld (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 46-47, Verslag MAYEUR en HERMANS). Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2, 1ste lid, van die afdeling II, luidens welke bepaling "het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid", blijkt dat de nationale wetgever zich ervan onthouden heeft terzake zelf minimale technische normen uit te vaardigen op het stuk van veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid van woningen – en die opdracht ook niet aan de Koning heeft toevertrouwd –, niet zozeer omdat dit moeilijk haalbaar werd geacht wegens de grote verscheidenheid van woningen, maar vooral omdat deze aangelegenheid tot de bevoegdheid van de gewesten behoort op grond van artikel 6 § 1, IV van de bijzondere Wet van 8 augustus 1980" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 46-47 en *Parl. St.* Senaat 1990-1991, nr. 1190/2, 68 en 70 (Verslag VAN ROMPAEY); zie ook: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht ...*, *a.w.*, p. 37, nr. 31; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1470, nr. 31; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1995, p. 17-27, nrs. 31-59; over de bevoegdheidsverdeling inzake het federale huurrecht, zie vooral: P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode", *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, p. 19-20, nrs. 21-24; J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 46-49, nrs. 17-20; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 92, nr. 92; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 473-

475, nr. 737-743; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 74, nr. 40; M. QUINTIN en B. JADOT, "La qualité des logements: dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", *Rev. dr. Communal* 2000, 78-81). Deze redenering wordt herhaald in het advies over de gemeubelde kamers in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

95 Artikel 2 van de federale Woninghuurwet van 20 februari 1991 is ingevolge de Wet van 13 april 1997 aangevuld met een derde lid. Dit draagt de Koning op de voorwaarden vast te stellen waaraan ten minste voldaan moet worden opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waarvan sprake is in het eerste lid van datzelfde artikel. De Minister van Justitie heeft de Raad van State gevraagd inzonderheid te onderzoeken of deze bepaling een aangelegenheid betreft, die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 3-4 en 13-16 (Verslag LANDUYT)).

96 De gewesten kunnen op grond van hun bevoegdheden inzake huisvesting normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de woningen vaststellen (er wordt verwezen naar: Adv. R.v.St., afd. wetg. 9 en 22 oktober 1991, *Parl. St.* Br. H. R. 1991-92, nr. A-174/1, 17 (Memorie van Toelichting), voorontwerp van ordonnantie "betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen"; herhaald in: Adv. R.v.St., afd. wetg. 23 september 1996, *Parl. St.* 1996-97, nr. 717/1, 24 ontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten"; zie ook: Arbitragehof nr. 49/94, 22 juni 1994). Die gewestbevoegdheid "doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, ook wanneer die betrekkingen een goed betreffen dat bestemd is voor de huisvesting van de huurder. De huurovereenkomsten vormen immers een aangelegenheid die tot de restbevoegdheden van de Staat behoort".

97 De federale overheid is, op grond van haar bevoegdheid om de aangelegenheid van de huurovereenkomsten te regelen, bevoegd om de verhuurder verplichtingen op te leggen, die verband houden met de staat van het gehuurde goed, dit wil zeggen met zijn "verplichting om te leveren", en inzonderheid om enerzijds de regel vast te leggen die reeds vervat is in artikel 2 van de Woninghuurwet, volgens welke het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, en anderzijds om de bevoegdheid van de rechter te beperken om de inhoud van zulke vereisten te beoordelen, door de minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten te bepalen.

98 Zulke bepalingen acht de Raad van State "niet strijdig met de bevoegdheid van de gewesten op het gebied van de huisvesting, daar ze burgerrechtelijke regels bevatten die eigen zijn aan de betrekkingen tussen de verhuurder

en de huurder en die los staan van de bepalingen die de gewesten vaststellen of kunnen vaststellen om de kwaliteit van de op hun grondgebied gelegen woningen te waarborgen": er wordt verwezen naar het autonome karakter van de huidige tekst van artikel 2 van de Woninghuurwet ten aanzien van de bestuursrechtelijke bepalingen inzake huisvesting (zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 97-98, nr. 99).

99 "Bovendien bemoeilijkt de federale overheid niet de uitoefening, door de gewesten, van hun bevoegdheden inzake huisvesting, daar ze zich enerzijds ertoe beperkt elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de gehuurde goederen op te leggen en slechts minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten vast te stellen, en ze anderzijds niet raakt aan de regeling inzake de straffen die worden gesteld indien de gewestbepalingen worden overtreden, inzonderheid de straffen van burgerrechtelijke aard die overeenkomstig het gemene recht door de rechter moeten worden uitgesproken indien die bepalingen worden geschonden". Deze bepaling behoort derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid (Adv. R.v.St., afd. wetg. 23 september 1996, *Parl. St.* nr. 717/1, ontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten").

100 De Raad van State heeft reeds uitdrukkelijk gesteld dat ook al heeft het genoemde advies "toch de bevoegdheid van de federale wetgever aanvaard", niet kan worden afgeleid dat de Raad van State "in enigerlei mate is teruggekomen op zijn opvatting over de bevoegdheid van de gewesten ter zake" (Adv. R.v.St., afd. wetg. 10 juni 1997, nr. L. 26.420/8, voorstel van ordonnantie "tot oprichting van sociale woningbureaus"; Adv. R.v.St., afd. wetg. 25 maart 1997, *Parl. St.* Vl. R. 1996-97, nr. 654/1, 140, ontwerp van decreet "houdende de Vlaamse Wooncode"; in de memorie van toelichting op het voorontwerp van Vlaamse Wooncode wordt de verwondering over dit standpunt als volgt uitgedrukt: "het mag daarom enige verwondering wekken dat de federale wetgever zich bij de herziening van deze huurwet in 1996 plotseling weer wel bevoegd acht om deze normen uit te vaardigen en daarin enigszins verrassend bijgetreden wordt door de Raad van State die deze bevoegdheid van de federale overheid baseert op de Huurwet zelf": *Parl. St.* Vl. R. 1996-97, nr. 654/1, 12-13, Memorie van Toelichting). Bij de voorbereiding van de wijziging van de Woninghuurwet is vaak gesteld dat men geen globale ingreep in de woonproblematiek beoogde, en dat enkel een aantal "contractuele" aspecten het voorwerp is van de wijzigingen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 12-13 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

101 Dit advies maakt echter niet iedereen onverdeeld gelukkig. Het brengt meer discussievragen dan oplossingen en meer onduidelijkheid dan helderheid. Waar ligt juist het onderscheid? Het lijkt er op dat er een absolute wil was om de federale overheid terzake bevoegdheid te geven.

102 Alleszins dringt overleg zich op tussen de gewesten en de federale overheid bij de uitwerking van deze normen (zie ook: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 15-16 en 17 (Verslag LANDUYT)). Een voorstel om dit ter zake te "institutionaliseren" heeft het evenwel niet gehaald.

103 Soms is de bevoegdheidsaflijning derhalve zeer fragiel: op een aantal vragen antwoordt de minister dat de minimale vereisten ook gelden voor de kamerverhuur aan vreemdelingen, asielzoekers of illegalen, wannneer die daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Maar "het realiseren van stadskernvernieuwing en van de sociale mix" moet dan weer beter via het gewestelijk huisvestingsbeleid gebeuren dan via de private huurwetgeving (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 17 (Verslag LANDUYT)).

2. Aanknopingspunten naar aanleiding van de Vlaamse Wooncode

104 Luidens de Vlaamse Wooncode moet de woning voldoen aan "alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld": dit betekent ook aan de door de federale overheid vastgestelde "algemene" vereisten inzake brandveiligheid. Hoewel het de decreetgever, overeenkomstig de rechtspraak van het Arbitragehof (er wordt verwezen naar: Arbitragehof nr. 44, 23 december 1987), niet is toegestaan de geldigheid te bevestigen van normen die door de federale overheid in het raam van de haar voorbehouden bevoegdheden zijn vastgesteld, kan *in casu* worden aangenomen dat het geenszins de bedoeling van de decreetgever is om het federale bevoegdheidsdomein te betreden, doch dat alleen volledigheidshalve wordt verwezen naar de terzake geldende federale normen (Adv. R.v.St., afd. wetg. 25 maart 1997, *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 140, voorontwerp van decreet "houdende de Vlaamse Wooncode").

105 Voor de vaststelling van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, met inbegrip van de specifieke brandveiligheidsnormen, vindt het Vlaamse Gewest de vereiste bevoegdheid in artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. De Raad van State verwijst naar zijn advies van 9 oktober 1991 over een voorontwerp van ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers".

106 Voorts zijn de bepalingen in verband met de ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van woningen eveneens "gegrond op artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. dat de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid aan de gewesten opdraagt" (Arbitragehof nr. 49/94, 22 juni 1994).

107 In het arrest van 30 maart 1999 wordt een aantal bepalingen van de Vlaamse Wooncode door het Arbitragehof getoetst aan de bevoegdheidsverdelende regel van artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. Het Arbitragehof spreekt

zich uit over de invoering van een conformiteitsattest, een sociaal beheersrecht en de mogelijkheid om tegen richthuurprijzen bepaalde categorieën van woningen te verhuren (Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999, *B.S.* 28 april 1999, *A.A.*, 1999, 457, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 199, noot B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel" en *C.D.P.K.* 1999, 261, noot F. VAN DEN DRIESSCHE; zie ook: Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998, *A.A.* 1998, 869, *T.B.P.* 1998, 830, *R.W.* 1998-99, 562, noot B. HUBEAU, "De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet", en *Act. jur. baux* 1998, 105).

108 Ingevolge de bevoegdheidsoverdracht inzake huisvesting in artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. kan de decreetgever zijn bevoegdheid uitoefenen ten aanzien van de categorieën huisvesting die hij bepaalt. Dit laat de federale bevoegdheid overeind om de weerslag op de contractuele verhoudingen te regelen. Deze stelling werd reeds weergegeven in het arrest van 17 juni 1998 naar aanleiding van de toetsing van een aantal bepalingen in het zogenaamde kamerdecreet (Decreet van het Vlaams Parlement van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 7 maart 1997, gewijzigd door het Decreet van 3 februari 1998, *B.S.* 29 augustus 1998). In het arrest nr. 40/99 van 30 maart 1998 worden een aantal bepalingen van de Vlaamse Wooncode (zie Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 19 augustus 1957, gewijzigd door het Decreet van 17 maart 1998, *B.S.* 17 april 1998 en van 18 mei 1999, *B.S.* 8 juli 1999) getoetst, enerzijds op het stuk van de bevoegdheidsverdelende regels, anderzijds op het vlak van de schending van het gelijkheidsbeginsel (vgl.: S. LEPRINCE, "Les normes de qualité et de sécurité des logements dans les trois régions", *Act. jur. baux* 1999, 34-42; B. LOUVEAUX, "Les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants en Région flamande", *Act. jur. baux* 1998, 130-132; C. VAN DER ELST, "Het kamerdecreet: aangepast, uitgevoerd en verbeterd?", *T. Huur.* 1997-98, 260-275).

109 Een eerste gevolg is dat de decreetgever door de invoering van een conformiteitsattest noch een verhurings-, noch een vestigingsvoorwaarde vooropstelt (zie genoemd arrest en B. HUBEAU, "De bevoegdheidsverdeling ...", *t.a.p.*, p. 567-568, nrs. 8-13; over het conformiteitsattest in het algemeen: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 14-15, Memorie van Toelichting; B. HUBEAU, "Het decreet van 4 februari 1997 op de kwaliteit en de veiligheid van kamers en studentenkamers", *T. Gem.* 1997, 349-350; vgl.: H. BLOEMEN, *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vanden Broele, losbl., 1997, 255-261; M. BOES, "Individuele maatregelen in de Wooncode", *T. Gem.* 1998, 290-301; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", in B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit* Brugge, Die Keure, 1999, p. 88-109, nrs. 38-86; B. HUBEAU, "Algemene inleiding: het juridisch kader voor woonkwaliteitsregelingen", *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit, a.w.*, p. 46-49, nrs. 91-98).

110 Hier gaat het arrest naar aanleiding van een middel van de verzoeker iets verder door te stellen dat de invoering van een sociaal beheersrecht en de mogelijkheid om tegen richthuurprijzen bepaalde categorieën van woningen te verhuren een onderdeel is van het decretaal instrumentarium om een sociaal woonbeleid te voeren. Dit vormt geen aantasting van de Economische en Monetaire Unie. Het sociaal beheersrecht, dat is geregeld in de artikelen 18 en 90 van de Vlaamse Wooncode, houdt in dat de eigenaar voor minimum negen jaar het vrije beheer over de woning verliest. Dit is een sanctie voor de niet-naleving van de door de Vlaamse Wooncode opgelegde normen, waarbij in de eerste plaats renovatiewerken kunnen worden opgelegd (ze zijn subsidiabel en de renovatiehuurovereenkomst kan worden aangewend). Hij kan indien hij zelf de werken niet wil of kan uitvoeren een renovatiehuurovereenkomst sluiten met gemeente, het O.C.M.W. of een sociale woonorganisatie, behalve een huurdersorganisatie. De huurprijs hierbij wordt bepaald in functie van de staat van de woning. Is de eigenaar-verhuurder niet bereid op vrijwillige basis, al dan niet via de sluiting van een dergelijke overeenkomst, om de woning te conformeren aan de kwaliteitsnormen, kunnen de gemeente, het O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties, behalve de huurdersorganisaties, dit sociaal beheersrecht verkrijgen over de woning (voor deze logica en systematiek: P. DE SMEDT, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, 10-41; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling ...", *t.a.p.*, 126-139, nrs. 120-146).

111 Het sociaal beheersrecht is een recht dat sterk vergelijkbaar is met het opeisingsrecht dat de burgemeester kan uitoefenen in toepassing van artikel 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet. Maar door de praktische onbruikbaarheid daarvan wordt de invoering van het sociaal beheersrecht als volgt verantwoord: "Naast een opeisingsmaatregel gericht op het oplossen van noodsituaties, blijft er nog ruimte voor een gelijkaardige maatregel met een finaliteit die tot het huisvestingsbeleid behoort: bestrijden van leegstand en verruiming en verbetering van het woonaanbod" (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 35 (Memorie van Toelichting) en *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 83 (Verslag HEEREN); over het sociaal beheersrecht in het algemeen en in het bijzonder over de overstap van dit opeisingsrecht naar het sociaal beheersrecht in het bijzonder: H. BLOEMEN, K. TRATSAERT en P. DE DECKER, *a.w.*, 263-264; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling ...", *t.a.p.*, 126, nrs. 120-121; B. HUBEAU, "Institutionele en financiële aspecten", in X., *Vastgoedvademecum*, Brussel, Kluwer Editorial, 100-112, vooral 105). Uitvoerig is verantwoord waarom wij hier te maken hebben met een gewestelijke bevoegdheid en dat er geen sprake is van strijdigheid met de bevoegdheidsverdelende regels, noch met de vrijheid van handel, noch met het eigendomsrecht (zie hierover: B. HUBEAU, "Institutionele en financiële aspecten", *t.a.p.*, 104-110).

C. PREMIEREGELING EN WOONKWALITEIT

112 Zoals eerder toegelicht bestaat een groot deel van de inhoud van het huisvestingsrecht, naast het sociaal huurstelsel en de institutionele regelingen in verband met de huisvestingsinstellingen, uit de regulering van transferten van de overheid naar particuliere rechts- of fysieke personen. Dit bestaat dan uit premies, tegemoetkomingen en toelagen, o.m. ter bevordering van de woningkwaliteit. Met betrekking tot de premiereglementering in het bijzonder is sprake van een problematische relatie met de federale huurwetgeving in de private sector. Een voorbeeld is de gegarandeerde woonzekerheid, die

contractueel aan de huurder wordt geboden, ingeval hij premiegerechtigde verbeteringswerken in een huurwoning financiert, het recht om een herziening van de huurprijs te vragen, het vervreemdingsverbod in sommige premiereglementeringen, enzomeer.

113 Bij de uitoefening van deze bevoegdheden zullen de diverse bevoegdheidsniveaus uiteraard het redelijkheids- of proportionaliteitsbeginsel moeten naleven: de onderscheiden machten aanvaarden als externe begrenzing van hun bevoegdheidsdomein dat zij elkaar in de uitoefening van hun zelfstandige bevoegdheden wederzijds niet onevenredig hinderen, in het bijzonder bij deze woonkwaliteitsregelingen (B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 368-369; over dit beginsel o.m.: J. DELVA, "Overzicht van de rechtspraak van het Arbitragehof ten behoeve van de private rechtspraktijk (april 1985-januari 1988)", *T.P.R.* 1988, p. 1363, nrs. 158-159; J. DELVA en F. MEERSSCHAUT, "De rechtspraak van het Arbitragehof ten behoeve van de private rechtspraktijk. Overzicht van de sedert januari 1988 met toepassing van de organieke wet van 28 juni 1983 en van de wet van 10 mei 1985 gedane uitspraken", *T.P.R.* 1990, p. 734, nr. 171).

§ 2. Prijsreglementering in het huisvestingsrecht

A. DE TIJDELIJKE HUURWETGEVING EN DE HUURPRIJSBEHEERSING

114 In de adviezen van de Raad van State met betrekking tot de ontwerpen van tijdelijke huurwetten gaat de Raad na welke de strekking en het doel is van de voorgenomen maatregelen: telkens wordt er *ab initio* van uitgegaan dat de huisvesting een gewestelijke aangelegenheid is. Vooreerst was het echter niet enkel de bedoeling om onroerende goederen, bestemd voor de huisvesting, te onderwerpen aan deze tijdelijke regelingen inzake huurprijsbeperkingen. Bovendien hebben zij als belangrijkste oogmerk de overeenkomsten te verlengen en de verhoging van de daarin vastgestelde huurprijs te beperken, hetgeen de bestrijding van de inflatie inhoudt (Adv. R.v.St., afd. wetg. 26 november 1980, *Parl. St.* Senaat 1980-81, nr. 543/1, 5, ontwerp van wet "tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen"; Adv. R.v.St., afd. wetg. 7 december 1981, *Parl. St.* Kamer 1981-82, nr. 12/1, 3, ontwerp van wet "tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van en onroerend goed verlenen" (waarnaar de Raad heeft verwezen in zijn advies van 3 november 1982); Adv. R.v.St., afd. wetg. 3 november 1982, *Parl. St.* Kamer 1982-83, nr. 446/1, 5, ontwerp van wet "tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen"; Adv. R.v.St., afd. wetg. 19 december 1984, *Parl. St.* Kamer 1984-85, nr. 1.075/20, 2, amendement op art. 1 van het ontwerp van "herstelwet houdende sociale bepalingen"). Het besluit is dat noch uit één of andere ontwerpbepaling, noch uit de memorie van toelichting blijkt dat de huisvesting "er in

zodanige mate aan de orde zou komen dat men van een gewestelijke bevoegheid zou kunnen spreken".

115 Bepalingen over de beperking van de huurprijzen houden ongetwijfeld verband met de huisvesting, maar ze ressorteren onder "het algemeen economisch beleid, wanneer zij maatregelen vormen ter bestrijding van de inflatie en tot matiging van de inkomens" (Adv. R.v.St., afd. wetg. 19 december 1984, *Parl. St.* Kamer, nr. 1075/20, 2, amendement op art. 1 van het ontwerp van "herstelwet houdende sociale bepalingen"; andere formuleringen zijn: wanneer zij tot doel hebben "de overeenkomsten te verlengen en de verhoging van de daarin vastgestelde beloning te beperken"..., "om de inflatie te bestrijden en de inkomens te matigen": Adv. R.v.St., afd. wetg. 26 november 1980, *Parl. St.* Senaat 1980-81, nr. 543/1, 5, ontwerp van wet "tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen"; zoals gesteld werd eveneens ingeroepen dat het ontwerp een ruimer toepassingsveld had dan de onroerende goederen, die voor "huisvesting" dienen; Adv. R.v.St., afd. wetg. 7 december 1981, *Parl. St.* Kamer 1981-82, nr. 12/1, 3, ontwerp van wet "tot tijdelijke regeling van huur- en andere overenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen"; Adv. R.v.St., afd. wetg. 3 november 1982, *Parl. St.* Kamer 1982-83, nr. 446/1, 5, ontwerp van wet "tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen"). Daarom behoort dan ook deze aangelegenheid tot de bevoegdheid van de federale wetgever. Het is hierbij van belang dat de Raad van State niet enkel de finaliteit beschouwt als een doelgerichte aanduiding, maar ook rekening houdt met het (materiële) toepassingsgebied van de ontworpen regeling. Inzake prijsbepaling moeten wij eveneens het advies van de Raad van State vermelden inzake het Bejaardendecreet: het vaststellen van de maximale dagprijs is niet onontbeerlijk voor het voeren door de gemeenschappen van een bejaardenbeleid, zodat artikel 10 van de Bijzondere Wet niet kan worden aangevoerd (Adv. R.v.St., afd. wetg. 23 februari 1984, *Parl. St.* Vl. R. 1983-84, nr. 279/1, 10, ontwerp van decreet "houdende regeling van de erkenning en subsidiëring van voorzieningen voor bejaarden").

B. BEPALING VAN (RICHT-)HUURPRIJZEN

116 Een ander voorbeeld van interferentie tussen het privaat huurrecht en de sociale huisvesting is de invoering van zogenaamde "richtprijzen" in het Kamerdecreet. De Vlaamse Regering stelt richtprijzen op voor de verhuur van kamers in kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, rekening houdend met de kwaliteit, oppervlakte, voorzieningen en locatie (zie art. 5 van het "Kamerdecreet", het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 7 maart 1997).

117 Wat de prijsreglementering betreft wordt aanvaard dat de huurprijzen voor sociale woningen tot het gewestelijke bevoegheidsgebied behoren, terwijl de huurprijzen op de private markt zonder meer tot het federale terrein behoren (zie o.m. art. 1728 en 1728*bis* B.W.: zie o.m.: B. HUBEAU, "De invoering van de gezondheidsindex en de 'vrijwaring van 's lands concurrentievermogen': analyse van enkele knelpunten", *Nieuwsbrief Huur* 1994, afl. 6, 57-60, nrs. 205-210; B. HUBEAU, "De invoering van de gezondheidsindex voor de huurprijzen: analyse van enkele knelpunten", *T. Vred.* 1994, 265-268). Door het Kamerdecreet wordt evenwel het nieuw begrip "richtprijs" ingevoerd, begrip dat het contractuele aspect van de prijsbepaling in de verhouding tussen huurder en verhuurder lijkt te relativeren. Hier rees een bevoegdheids-

vraag, met name of de gewesten dan wel of de federale overheid in dit verband bevoegd zijn in het licht van de Economische en Monetaire Unie en de daarin vervatte prijsreglementering (B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 310-314 en 440-444; C. VAN DER VEEREN, P. VAN ROMPUY, D. HEREMANS en E. HEYLEN, *De Economische en Monetaire Unie in de Belgische samenleving*, Antwerpen, Maklu, 1987, 116-117; zie ook boven, nr. 110). Volgens het Arbitragehof doen zulke richtprijzen, die niet meer zijn dan de uitdrukking van een waardeschatting door de overheid en die de betrokken partijen in hun contractsluiting niet binden, geen afbreuk aan het algemeen normatief kader van de economische unie, zoals dat door of krachtens de wet is vastgesteld. Evenmin wordt daarmee het aan de federale overheid voorbehouden terrein van het prijsbeleid betreden, omdat de richtprijs de partijen niet bindt en derhalve niet het karakter van een dwangmaatregel in het kader van het prijsbeleid heeft (Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998, *A.A.* 1998, 869, *T.B.P.* 1998, 830, *Act. jur. baux* 1998-99, 105 en *R.W.* 1998-99, 562, noot B. HUBEAU).

AFDELING IV

ENKELE ALGEMENE BESCHOUWINGEN OVER DE BEVOEGDHEIDSVERDELING INZAKE HUISVESTING EN HET (WONING-)-HUURRECHT

118 Op een aantal vlakken is er sprake van een slechting van de muur tussen de federale bevoegdheidssfeer inzake de private huur (burgerlijk recht) en de gewestelijke bevoegdheidssfeer van de sociale huisvesting.

119 Het is opvallend dat deze "incursies" een wederzijds karakter hebben: van de federale naar de gewestelijke bevoegdheidssfeer en omgekeerd. Ze leiden ongetwijfeld tot een verzwakking van het eerder nogal sterke nonpenetratiebeginsel. Ze houden voorts vooral verband met het aspect woonkwaliteitsbewaking en -reglementering. Naar onze mening zal het gewicht van dit type van reglementering in de toekomst sterk groeien.

120 Naast de evidente verankering in de gewestelijke en de federale bevoegdheidssfeer en ofschoon dit een "buitenbeentje" lijkt, mag zoals gezegd evenmin de bevoegdheidssfeer van de gemeenschappen over het hoofd worden gezien. Er is inzake huisvesting als object van bevoegdheidsverdeling derhalve geen sprake van unidimensionaliteit. De uiteindelijke verdeling van bevoegdheden zou zelfs de conclusie rechtvaardigen dat de stimulerende en de zorgverlenende – en dus dure – huisvestingstaken toekomen aan de deelgebieden (de gewesten en de gemeenschappen). De rendabele (fiscaliteit) of neutrale (regelgeving) gebieden van interventie blijven grotendeels bij de federale overheid (vergelijk voor een gelijkaardige stelling: K. RIMANQUE,

"De nieuwe kleren van de keizer", *t.a.p.*, 642-656). Dit gaat in tegen de algemene geest van exclusieve bevoegdheden. Intussen zijn uiteraard wel delen van de fiscaliteit naar de gewesten overgedragen (b.v. de onroerende voorheffing).

121 Bij de precisering van de bevoegdheidsverdeling staat een dubbel perspectief voorop (voor een behandeling ervan, zie o.m.: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 250-252). Enerzijds wordt in navolging van de arresten met betrekking tot de brandveiligheid de federale overheid bevoegd geacht voor minimale en/of algemene en universele normen en de gewesten voor sectoriële of categorale normen, dit wil zeggen ten aanzien van bepaalde segmenten van de woningmarkt of bepaalde types van voorzieningen, gekoppeld aan bepaalde doelgroepen. Anderzijds steunt de scheidingslijn voor de bevoegheid op het al dan niet contractuele karakter van de ontworpen regeling. Deze situatie van meervoudige bevoegdheidsrechtelijke duiding lijkt ons echter nadelen te vertonen: dit gegeven brengt immers een vorm van beleidsinertie tot stand (voor een uitvoeriger analyse: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 1308-1309). Dit is eerder een opportuniteits- dan een legaliteitsoordeel, maar kan beleidsmatig vergaande consequenties hebben.

122 Op het vlak van de woonkwaliteit hebben wij immers duidelijk te maken met een concurrerende bevoegdheid tussen de federale en de gewestelijke bevoegdheidssfeer (over concurrerende bevoegdheden, zie o.m.: P. PEETERS, "Over de bevoegdheidsverdeling en de bevoegdheidsrechtelijke kwalificatie van normen", *R.W.* 1984-85, 705-734; P. PEETERS, "Enkele algemene problemen van bevoegdheidsverdeling en bevoegdheidsuitlegging na de tweede Belgische staatshervorming", in A. ALEN en L.P. SUETENS (ed.), *Zeven knelpunten na zeven jaar staatshervorming*, Brugge, Die Keure, 1988, 53-80). Het advies van de Raad van State naar aanleiding van de wijziging van artikel 2 van de Woninghuurwet bevestigt dit.

123 Op termijn moet deze multidimensionaliteit van bevoegdheidssferen naar onze mening worden vermeden: naar ons oordeel is gezien de aard van de "plaatsgebonden" aangelegenheden, typisch voor de bevoegdheidssfeer van de gewesten, het gewestelijk niveau het meest wenselijke. Dit strookt overigens ook met de eerder centrifugale ontwikkeling van onze staatshervorming, dit wil zeggen de bevoegdheidsherverdeling naar de deelgebieden en niet naar het centrale niveau (over deze stelling, zie ook: B. HUBEAU, "Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling", *T.P.R.* 1995, p. 133-140, nrs. 68-78; over dit centrifugale karakter, zie vooral: A. ALEN, "België: een tweeledig en centrifugaal federalisme", *R.M.T.* 1990, 307-334).

124 In die zin rijst de vraag naar de wenselijkheid van een mogelijke regionalisering van de (woning-)huurwetgeving. Het is niet enkel een legistieke verbetering, maar de gewestelijke regeling vertrekt tevens vanuit een volstrekt

verschillend perspectief: het federale huurrecht wil vooral contractuele verhoudingen regelen; in het gewestelijke huisvestingsrecht is de sociale component daarentegen veel explicieter aanwezig.

HOOFDSTUK III

RECHT OP WONEN EN (WONING-)HUURRECHT

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING

125 Zoals bekend bevat artikel 23 van de Grondwet sinds 1994 in kader van het recht op menselijke waardigheid een grondrecht op "behoorlijke huisvesting". Artikel 23, eerste lid van de Grondwet luidt: "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid: ... 3° het recht op een behoorlijke huisvesting". Hierna gaan we de betekenis van dit grondrecht na voor het (woning-)huurrecht. Een wezenlijke vraag is welke de meest geschikte rechtsbron is om aan de bedoelingen van dit sociaal grondrecht tegemoet te komen. Er is in ons land de grondwettelijke erkenning ervan, die wij kunnen situeren tegen de achtergrond van de bescherming in internationale teksten. De wijze van verankering kan verschillende vormen aannemen, ofwel via de grondwettelijke erkenning (België, Nederland), ofwel via een wettelijke regeling (Frankrijk), ofwel via de rechtspraak (Duitsland).

AFDELING II

INTERNATIONALE INBEDDING VAN HET GRONDRECHT OP WONEN

§ 1. Algemene inleiding

126 De internationale aandacht voor het recht op wonen is reëel, zoals zal blijken uit de diverse internationale teksten (voor een overzicht van deze bronnen: C.A. ADRIAANSENS. en A.C. FORTGENS, *Volkshuisvestingsrecht*, Deventer, Kluwer, 1990, 63-64; G.J.M. CARTIGNY en A.P.M. VAN DER LINDEN, "Gezondheid, wonen en ontplooiing", *Grondrechten. Hoofdstuk I van de herziene Grondwet*, Nijmegen, *Ars Aequi*, 1982, 415-417; J. FIERENS, "Logement familial et droit au logement", in *Le logement familial*, Brussel, Story-Scientia, 2000, 426-431; P. JADOUL, "La consécration juridique du droit au logement", in *J. dr. jeun.* 1997, 51-52; B. HUBEAU, "Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde", B. HUBEAU en R. DE LANGE, *Het grondrecht op wonen*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 53-62; B. HUBEAU en J. VANDE LA-

NOTTE, "Het concept woonzekerheid en elementen voor een woonzekerheidsvriendelijk huur- en huisvestingsbeleid", *Wonen in (on)zekerheid, a.w.*, p. 10-12, nrs. 13-14; H. WILLEKENS, "De woonzekerheid en de grondrechten" , in *Wonen in (on)zekerheid, a.w.*, p. 118-121, nrs. 12-15; L. LAURENT, "Réflexions sur le droit au logement", in L. LAURENT en M. JACQUES (ed.), *Conférence européenne du logement. Actes*, Brussel, COFACE, 1990, 217-219; H.C.I. RIETMAN, *Volkshuisvesting in Nederland en België*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1993, 32-35; S. LECKIE, "The right to Housing", in A. EIDE, C. KRAUSE en A. ROSAS (ed.), *Economic, Social and Cultural Rights. A textbook*, Dordrecht/Boston/Londen, Martinus Nijhoff, 1995, 107-124; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 21-22, nrs. 10-11; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 55, nr. 1; J. SAMBON en P. JADOUL, "Le droit au logement", in G. BENOIT, Y. MERCHIERS en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 17-18; R.M. SCHUTTE en J.B.M. VRANKEN, "Gebruik van woonruimte en woonrecht", in X., *Eigendom en woonrecht*, Deventer, Kluwer rechtswetenschappen, 1981, 86-87; P. VERSAILLES, "Le droit au logement: essai d'une définition en droit belge", in I. BRANDON, D. VAN HAELEN en D. JOLY (ed.), *Droit au logement et perte de logement*, Brussel, Loi et Société, 1994, 253; P. VERSAILLES, "Le droit au logement et l'article 23 de la Consitution", *Ebauches d'un droit au logement effectif, a.w.*, 71-100; L. WESTENDORP, "De internationale implementatie van het recht op behoorlijke huisvesting", in A.P.M. COOMANS, A.W. HERINGA en I. WESTENDORP (ed.), *De toenemende betekenis van economische, sociale en culturele mensenrechten*, Leiden, Stichting JCM-Boekerij, 1994, 111-114; voor een rechtsvergelijkende benadering: X., *Le droit au logement*, Parijs, Economica, reeks *Travaux de l'Association Henri Capitant*, 1982, afl. XXXIII, 1984).

127 Deze kunnen evenwel niet alle als "harde" rechtsbron worden beschouwd. Daar waar ze vaak een weinig concrete inhoud hebben, zowel naar object als naar schuldeisers, vormen ze anderzijds toch een "référence incontournable à la politique législative" (J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 34; vergelijk: P. ORIANNE, "De la juridicité des droits économiques et sociaux reconnus dans les déclarations internationales", *Ann. dr.* 1974, 148-163), alsook een interpretatietoets. Vaak wordt hen tevens een standstill-werking toegekend (J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 35; in het bijzonder in verband met bepalingen van het I.V.E.S.C.-Verdrag: Arbitragehof nr. 33/92, 7 mei 1992, *B.S.* 4 juni 1992 en *T.O.R.B.* 1992-93, 247, noot K. DE FEYTER, "De rechtstreekse werking van artikel 13 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten"; G. GOEDERTIER en C. DENEVE, "België en de internationale controleinstanties van het E.C.O.S.O.C.-Verdrag en het Europees Sociaal Handvest", *Mensenrechten. Jaarboek 1994 van het Interuniversitair Centrum Mensenrechten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 108). Ook indirecte bronnen, die aanverwante bepalingen bevatten, zoals het BUPO-Verdrag, zullen aan bod komen bij de bespreking van de meer expliciete aanknopingspunten.

§ 2. De Universele Verklaring van de Rechten van de Mens

128 In de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens van 10 december 1948 luidt artikel 25: "Ieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid van zichzelf en zijn gezin, waaronder begrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten alsmede het recht op voorziening in het geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil" (zie: *B.S.* 31 maart 1949; zie hierover o.m.: X., *The Human Right to Adequate Housing*, New York, United Nations, Fact Sheet, afl. 21, 1993, 1-27; P.J.I.M. DE WAART, "Veertig jaar economische, sociale en culturele mensenrechten", *R.W.* 1988-89, 1.075 en 1.078; J. NISET, "Les droits de l'homme, 25 ans après la Déclaration Universelle", *J.T.* 1974, 53-58). Het geldt enkel als een aanbeveling van de Algemene Vergadering en heeft als dusdanig geen bindende kracht, maar kan wel een interpretatiegrond geven voor de verplichtingen van de Lid-Staten (zie o.m.: L. LAURENT, *t.a.p.*, 217).

129 In dit verband zij ook verwezen naar de resolutie nr. 42/146 van de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties van 7 december 1987 (zie ook reeds de Resolutie van de Algemene Vergadering 37/221 van 20 december 1982). Deze kwam tot stand in het kader van het Internationaal Jaar van de Daklozen ("International Year of Shelter for the Homeless"; zie hierover: S. LECKIE, "The Right to Housing", *S.I.M.-Newsletter* 1987, afl. 20, 10; X., *1987. Internationaal jaar van de daklozen*, Berchem, Vlaamse Vereniging voor Onthaaltehuizen, 1987; W. DEPREEUW, "De maatschappelijke zorg voor landlopers", *Welzijnswerkkroniek* 1987, afl. 105, 4-8).

130 De Verenigde Naties blijven aandacht hebben voor de huisvesting, o.m. door de ontwikkeling van een "Wereldstrategie voor de huisvesting tot het jaar 2000" (X., *Global Strategy for Shelter to the Year 2000*, Nairobi, United Nations/HABITAT, aanbeveling nr. 43/181 van 20 december 1988; zie o.m.: X., "Logement pour tous avant l'an 2000: le compte à rebours a commencé", *O.N.U.-Chronique*, 1989, 82; P. ZIMMER, "1987. De l'année internationale des sans abris au droit réel au logement: le chemin est encore long", *Année de la Consommation 1987/Het verbruik in 1987*, Brussel, Story-Scientia, 1987, 72-73). Een aantal strategieën en doelstellingen werd in dit kader ontwikkeld, teneinde de levensstandaard van de achtergestelde groepen te verbeteren via de inkadering van huisvestingsprogramma's in ruimere economische en sociale ontwikkelingsactiviteiten (U.N.O.-document HS/C/9/6, 1986; de Commission for Human Settlements is het verantwoordelijke intergouvernementeel orgaan; de coördinatie van programma's gebeurt bij het "U.N. Centre for Human Settlements" (HABITAT)).

§ 3. Het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten

131 Artikel 11 van dit Verdrag van 1966 luidt: "De staten die partij zijn bij dit verdrag erkennen het recht van eenieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen behoorlijke voeding,

kleding en huisvesting, en op steeds betere levensomstandigheden", waarna wordt gesteld dat de staten de passende maatregelen zullen nemen ter verwezenlijking van dit recht (zie hierover: H. VON HEBEL, "The Implementation of the Right to Housing in article 11 of the U.N. Covenant on Economic, Social and Cultural Rights", *S.I.M.-Newsletter* 1987, afl. 20, 26-41; S. LECKIE, *t.a.p.*; H. WILLEKENS, *t.a.p.*, p. 118-121, nrs. 12-15; L. LAURENT, *t.a.p.*, 218; J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 18; zie ook: X., *Question de la jouissance effective, dans tous les pays, des droits économiques, sociaux et culturels*, New-York, Verenigde Naties/Economisch en Sociaal Comité, 31 december 1984, p. 30-31, nrs. 125-129; "The Right to Adequate Housing (art. 11 (1) of the Covenant", E/C, 12/1991/4, General Comment, no. 4 (1991), Annex 3, Genève, Verenigde Naties, 1992, 114-120; vergelijk: N. VALTICOS, "The International Protection of Economic and Social Rights", X., *Rechten van de mens in mundiaal en europees perspectief*, Nijmegen, Ars Aequi, reeks Rechten van de Mens, afl. 1, 1978, 113; over deze bepaling in het bijzonder: *Parl. St.* Vl. R. 1982-83, nr. 147/1, 5 (Memorie van Toelichting ontwerp van decreet "houdende goedkeuring van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele rechten, opgemaakt te New-York op 19 december 1966")). Dit verdrag is door België geratificeerd ingevolge de Wet van 15 mei 1981 (*B.S.* 6 juli 1983), door het Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 25 januari 1983 (*B.S.* 26 februari 1983) en van de Franse Gemeenschap van 8 juni 1982 (*B.S.* 15 oktober 1982).

132 In de voorbereidende bespreking van het Verdrag is weinig aandacht besteed aan de huisvesting: het enige relevante is de opmerking dat huisvesting meer inhoudt dan enkel het bouwen van woningen en huizen. Het kan ook maategelen omvatten, zoals subsidies, belastingvrijstellingen, leningen en de levering van materiaal aan voordelige voorwaarden (*B.S.* 15 oktober 1982).

133 Dit verdrag maakt deel uit van onze rechtsorde. Het houdt duidelijk meer in dan het recht om een dak boven het hoofd te hebben. Het begrip "behoorlijk" toont dit aan, alsook de verwijzing naar "steeds betere levensomstandigheden", in de artikelen 11 en 12 van het verdrag, waarin overheidsverplichtingen tot verbetering van de hygiëne van het menselijke milieu en tot voorkoming van ziekten aangeven dat de huisvesting, waarop eenieder recht heeft, aan duidelijke kwaliteitsnormen moet beantwoorden. Ook de aanspraak op woonzekerheid kan hieraan worden gekoppeld, samen met het voorradig zijn van een "behoorlijk" en voldoende alternatief bij eventuele gedwongen ontruiming (H. WILLEKENS, *t.a.p.*, p. 118, nr. 12). In de algemene commentaar worden als constituerende elementen vermeld: wettelijk gegarandeerde woonzekerheid, de beschikbaarheid van diensten, materialen, faciliteiten en infrastructuur, betaalbaarheid, bewoonbaarheid, toegankelijkheid, geschikte locatie en culturele aangepastheid (General Comment, 115-117).

134 Naar aanleiding van het Belgisch zogenaamd E.C.O.S.O.C.-Rapport werd door het Comité een aantal opmerkingen gemaakt, en in het bijzonder een aantal "redenen voor bezorgdheid" geuit (zie hierover: G. GOEDERTIER en C. DENEVE, *t.a.p.*, 108), o.m. met betrekking tot het recht op huisvesting. Het Comité is bezorgd over de doeltreffendheid van de genomen maatregelen om aan het recht op huisvesting, zoals het recentelijk in de Belgische Grondwet is opgenomen, gestalte te geven. In de aanbevelingen wordt het meest aandacht besteed aan het recht op huisvesting, misschien omdat het Belgisch rapport zelf zo zelf-kritisch is (G. GOEDERTIER en C. DENEVE, *a.w.*, 16; E/1990/5/ADD. 15, §§ 166, 167, 172, 173 en 180; vooral vanuit de hoek van de Syndicat des Locataires). Voorgesteld wordt om maatregelen te nemen ter promotie van investeringsprogramma's en meer specifieke sociale huisvestingsprogramma's, de oprichting van een officiële nationale huisvestingscommissie, de effectieve toepassing van de wetgeving betreffende de leegstaande woningen (art. 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet), het nemen van maatregelen om de toekenning van sociale woningen te reserveren voor uitsluitend lagere inkomensgroepen (E/C.12/1994/7, 31 mei 1994, p. 3-4, nrs. 11 en 14; G. GOEDERTIER en C. DENEVE, *t.a.p.*, 108).

§ 4. Het Europees Sociaal Handvest

135 In het Europees Sociaal Handvest van 1961 luidt artikel 16: "Ten einde de noodzakelijke voorwaarden te scheppen voor de volledige ontplooiing van het gezin als fundamentele maatschappelijke eenheid, verbinden de Overeenkomstsluitende Partijen zich de economische, wettelijke en sociale bescherming van het gezinsleven te bevorderen, o.a. door het doen van sociale en gezinsuitkeringen, het treffen van fiscale regelingen, het verschaffen van gezinshuisvesting, en het doen van uitkeringen bij huwelijk" (L. LAURENT, *t.a.p.*, 219; J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 17; L.E. TROCLET, *Europees sociaal recht*, Amsterdam/Haarlem, Scholtema en Holkma, 1971, 127; R.M. SCHUTTE en J.B.M. VRANKEN, *t.a.p.*, 86-87; S. LECKIE, *t.a.p.*, 19; L. BETTEN, "The European Social Charter", *S.I.M.-Newsletter* 1988, afl. 2, 70; G. KOJANEC, "Droit au travail. Droit de la famille à une protection sociale, juridique et économique", in *La Charte Européenne Sociale. Dix années d'application*, Brussel, Editions Université Libre de Bruxelles, 1978, 72-73; G. CANELLA, "Le droit à la sécurité sociale et les droits connexes dans la Charte sociale européenne", *B.T.S.Z.* 1963, 24 en 30; over het "verschaffen van gezinshuisvesting": *Parl. St.* Senaat B.Z. 1988, nr. 381/1, 8 (voorstel van wet "houdende goedkeuring van het Europees Sociaal Handvest")). De gezinsgerichtheid staat dus centraal (C.A. ADRIAANSENS en A.C. FORTGENS, *a.w.*, 16). De tekst is getekend door de tand des tijds: het beoogt enkel middelen om de bouw van woningen te stimuleren, maar erkent geen recht op wonen (L. LAURENT, *t.a.p.*, 218).

136 Het Handvest werd in België in zijn geheel goedgekeurd (door de Wet van 11 juli 1990, *B.S.* 28 december 1990, door het Decreet van de Franse Gemeenschap van 8 juli 1983, *B.S.* 18 augustus 1983, door het Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 21 maart 1990, *B.S.* 5 mei 1990, en door het Decreet van de Duitstalige Gemeenschap van 5 juni 1990, *B.S.* 3 augustus 1990). Aan de bepalingen wordt doorgaans directe binding ontzegd (zie o.m.: R.v.St. 30 december 1993; R. BLANPAIN, "Het Europees Sociaal Handvest", *Mensenrechten. Jaarboek 1994 ...*, *a.w.*, 85-92; G. GOEDERTIER en C. DENEVE,

t.a.p., 93-95; F. VANDAMME, "Het controlesysteem van het Europees Sociaal Handvest en de herziening ervan", X., *Stand van zaken van het Europees Sociaal Handvest*, Brussel, Ministerie van Tewerkstelling en Arbeid, 1992, 17).

137 Daarnaast kunnen nog andere initiatieven worden vermeld, o.m. deze van de Internationale Arbeidsorganisatie, zoals meer een aanbeveling van 1921 over de huisvesting van landbouwarbeiders, de aanbevelingen nrs. 110 en 115 betreffende de huisvesting van werknemers, alsook de I.A.O.-Conventie nr. 97 van 1949 over de migrerende werknemers. Voorts is er de Conventie nr. 117 over de doelstellingen en basisnormen voor de sociale politiek (zie hierover: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 582-583; N. VALTICOS, *Droit international du travail*, Parijs, Dalloz, reeks *Droit du Travail*, G.H. CAMERLYNCK (ed.), afl. VIII, 1983, p. 379-380, nrs. 503-504; zie ook: J.P. LAVIEC, "La protection des droits économiques et sociaux de l'homme par l'Organisation Internationale du Travail", *R.U.D.H.*, 1991, 61-68). Van een vernieuwde aandacht voor huisvesting getuigt een uitvoerige resolutie, aangenomen op de 73ste zitting van de Internationale Arbeidsconferentie van 1987.

§ 5. Het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden

138 In het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (1950) verwijzen wij naar artikel 8 ("Eenieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven, gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling"; lid 2 verbiedt elke inmenging van enig openbaar gezag bij de uitoefening van dit recht) (vergelijk met art. 17 van het BUPO) en artikel 3 ("Niemand mag worden onderworpen aan folteringen, noch aan onmenselijke en vernederende behandeling") (vergelijk met art. 7, eerste lid van het BUPO: "Niemand mag worden onderworpen aan folteringen, noch aan wrede, onmenselijke of onterende behandeling en bestraffing").

139 Doorgaans wordt in rechtspraak en literatuur het recht op behoorlijke huisvesting in het kader van deze bepalingen niet erkend. In de rechtspraak van de Europese Commissie blijkt immers dat ontkennend wordt geantwoord op de vraag of dit grondrecht is vervat in de genoemde bepalingen betreffende de bescherming van het recht op privé- en gezinsleven (voor de interpretatie ervan, zie o.m.: B. OVERSTEYNS, "Het recht op eerbiediging van het privé-leven", *R.W.* 1988-89, 488-498; J. VELU, "La Convention européenne des droits de l'homme et le droit au respect de la vie privée, du domicile et des communications", in X., *Vie privée et droits de l'homme*, Brussel, Bruylant, 1973, 35-138; J. VELU en R. ERGEC, *La Convention européenne des droits de l'homme*, Brussel, Bruylant, 1990, p. 523-578, nrs. 640-706; P. VAN DIJK en G.J.H. VAN HOOF, *De Europese Conventie in theorie en praktijk*, Nijmegen, Ars Aequi Libri, reeks *Rechten van de Mens*, afl. 2, 1990, 407-440; J. DE MEYER, "Het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, van de woning", in X., *Privacy en rechten van de mens*, Leuven, Acco, 1974, 251-271). "Daarnaast is voor de betekenis van artikel 8 van groot belang de vraag of het recht op eerbiediging van de woning ook het recht op een (behoorlijke) woning inhoudt. Erkenning daarvan zou een sterke socialisering van artikel 8

betekenen en zou een hoofdzakelijk politieke betekenis hebben, zodat de nationale rechter naar alle waarschijnlijkheid niet bereid zou zijn artikel 8 in deze interpretatie toepasbaar te verklaren" (zie o.m. ontkennend door de Commissie 29 september 1956, zaak 159/56, X., t/Bondsrepubliek Duitsland, *Yearbook*, I, 1955/57, 202; 21 mei 1975, verz. nr. 4.560/70 en 15 juli 1976, verz. nrs. 5.727/72, 5.744/72 en 5.857/72, *Digest*, vol. 3, 162; P. VAN DIJK en G.J.H. VAN HOOF, *a.w.*, 434-435; J. VELU en R. ERGEC, *a.w.*, p. 557, nr. 679; voor een interpretatie van de mogelijke beperkingen in het licht van artikel 8 § 2 en de bescherming van de woning: arrest Gillow 24 november 1986, *Série A*, nr. 109, p. 23, § 58; P. VAN DIJK en G.J.H. VAN HOOF, *a.w.*, 433-434; J. VELU en R. ERGEC, *a.w.*, p. 557, nr. 679 en p. 562-563, nr. 686.) De Europese Commissie heeft inderdaad in zeer veel gevallen verzoekschriften afgewezen wegens onverenigbaarheid met de door het E.V.R.M. gewaarborgde grondrechten, met name omdat een aantal sociale en economische grondrechten volgens haar buiten het toepassingsgebied vallen, waaronder het recht op een behoorlijke huisvesting (zie: X., *Digest of Strasbourg Case-Law relating to the European Convention on Human Rights*, I, Köln, Carl Heymann, 1984, 22-73; K. RIMANQUE, B. PEETERS en L. VERMEIRE, *De toepassing van het E.V.R.M. in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1987, p. 27, nr. 22; J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 253; J. LAURENT, *t.a.p.*, 217-218; zie ook in het algemeen: M. ENRICHIMAS, "Les droits sociaux dans la jurisprudence de la Cour et de la Commission européennes des droits de l'homme", *Rev. trim. D.H.* 1992, 175; P. MARTENS, "Les droits de l'homme dans la crise", *Journ. proc.* 1994, afl. 253, 20). Het wordt gezien als een (klassiek) afweerrecht, dat de betrokkenen niet in staat stelt van de overheid positieve prestaties te verkrijgen. De ondertekenende staten verbinden zich uiteraard wel tot het waarmaken van de verplichting tot eerbiediging van de woning.

140 Een andere stelling, verdedigd door WILLEKENS, luidt dat de beleving van het privé- en gezinsleven de beschikking veronderstelt "over een ruimte waarin men zich kan afzonderen van wat buiten de privé- en gezinssfeer gebeurt en waarin men de relaties tussen de leden van het huishouden kan organiseren op een wijze, die tegelijk het samenleven bevordert en de privacy van elkeen jegens de anderen vrijwaart" (H. WILLEKENS, *t.a.p.*, p. 122, nr. 17; voor een volledige ontwikkeling van deze stelling: *t.a.p.*, p. 121-127, nrs. 16-21). Wie niet over een dergelijke ruimte beschikt kan dit recht niet of onvoldoende effectueren.

141 Artikel 3 E.V.R.M. is toegepast in een aantal cases van sociale huisvesting (Vred. Tubize 12 maart 1980, *Mouv. comm.* 1981, 435; Vred. Tubize 27 oktober 1981, *T. Vred.* 1982, 171; zie hierover: B. HUBEAU, *Overzicht van de sociale huisvesting 1975-1986*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1987, p. 74-75, nr. 114; K. RIMANQUE, B. PEETERS en K. VERMEIRE, *a.w.*, p. 27, nr. 21; zie over art. 3 E.V.R.M. ook: J. DELVA en F. MEERSSCHAUT, "Overzicht van de rechtspraak. De rechtspraak van het Arbitragehof ten behoeve van de private rechtspraktijk (1989-1991)", *T.P.R.* 1993, p. 320-321, nr. 326; P. VAN DIJK en G.J.H. VAN HOOF, *a.w.*, 251-268; P. NIHOUL, "Les quartiers de sécurité renforcée et l'article 3 de la Convention européenne" (uittreksels uit Versl. Aud. R.v.St. 16 mei 1993), *Rev. trim. D.H.* 1994, 589-603; voor een toepassing: Arbitragehof 29 juni 1994, nr. 51/94, *T.R.D.* 1994, afl. 7, 618; M. VAN DE PUTTE, "Straatsburg gaat vreemd. De vreemdeling in de jurisprudentie van de Straatsburgse organen", *T.V.R.* 1994, p. 8-10, nr. 12). Volgens de Vrederechter te Tubize verzet deze bepaling zich in een eerste geval tegen de uitdrijving, zonder reden, van een vrouw met een bescheiden inkomen, na een korte bezetting van het pand, terwijl de winter voor de deur staat. In een ander geval ging het om een

huurder van vreemde nationaliteit met een groot aantal kinderen, de zwangerschap van de huurster en een zwaar arbeidsongeval van de huurder.

§ 6. Het Verdrag inzake de Rechten van het Kind

142 Het Verdrag inzake de Rechten van het Kind, dat is aangenomen te New-York op 20 november 1989 (goedgekeurd door de Wet van 25 november 1991, *B.S.* 17 januari 1992, voor de Vlaamse Gemeenschap door het Decreet van 15 mei 1991, *B.S.* 13 juli 1991, voor de Franse Gemeenschap door het Decreet van 3 juli 1991, *B.S.* 5 september 1991 en voor de Duitstalige Gemeenschap door het Decreet van 25 juni 1991, *B.S.* 9 augustus 1991), bevat eveneens een verwijzing naar de huisvesting. Artikel 27 van dit verdrag bevat immers een bepaling over de erkenning van het recht van ieder kind "op een levensstandaard die toereikend is voor de lichamelijke, geestelijke, intellectuele, zedelijke en maatschappelijke ontwikkeling van het kind" (eerste lid). In de eerste plaats is het de plicht van de ouders om dit te waarborgen (tweede lid). Daarop volgt echter: "3. De staten die partij zijn, nemen, in overeenstemming met de nationale omstandigheden en met de middelen die hun ten dienste staan, passende maatregelen om ouders en anderen die verantwoordelijk zijn voor het kind te helpen dit recht te verwezenlijken, en voorzien, indien de behoefte daartoe bestaat, in programma's voor materiële bijstand en ondersteuning, met name wat betreft voeding, kleding en huisvesting" (zie hierover o.m.: E. VERHELLEN, "Het V.N.-Verdrag inzake de rechten van het kind", in X., *Kinderrechtengids. Commentaar. Regelgeving. Rechtspraak. Nuttige informatie*, Centrum Rechten van het Kind, Gent, Mys & Breesch, losbl., 1-24; E. VERHELLEN, *Verdrag inzake de rechten van het kind: achtergronden, motieven, strategieën, hoofdlijnen*, Leuven, Garant, 1993; over de directe werking: A. ALEN en W. PAS, "De directe werking van het V.N.-Verdrag inzake de rechten van het kind", *Kinderrechtengids ...*, *a.w.*, 1-25.) Uit de tekst van artikel 27 kan onmogelijk directe werking worden afgeleid, daar sprake is van passende maatregelen en programma's (A. ALEN en W. PAS, *t.a.p.*, p. 24, nr. 34; zie ook Cass. 4 november 1999, *R.W.* 2000-01, 232, noot A. VANDAELE).

§ 7. De Europeesrechtelijke context

143 In het kader van het vrij verkeer van personen en het non-discriminatiebeginsel in dat verband tussen nationale werknemers en migrerende werknemers is een bepaling opgenomen in de Verordening nr. 1612/68 van 15 oktober 1968 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap: na vermelding van het principe van gelijkheid van behandeling bij het verrichten van arbeid, wordt gesteld dat een werknemer, die onderdaan is van een Lid-Staat, "er (dit is op het grondgebied van een andere Lid-Staat) dezelfde sociale en fiscale voordelen geniet" (art. 7, 2. van de verordening). Overeenkomstig artikel 9 geniet "een werknemer, die onderdaan is van een Lid-Staat en die op het grondgebied van een andere Lid-Staat is tewerk-

gesteld, ... alle rechten en alle voordelen, die aan de nationale werknemers inzake huisvesting zijn toegekend, met inbegrip van de mogelijkheid, de woongelegenheid, die hij nodig heeft, in eigendom te verwerven. Deze werknemer kan zich op dezelfde wijze als de nationale werknemers in het gebied waar hij is tewerkgesteld doen inschrijven op de lijsten van de aanvragen voor huisvesting, daar waar zulke lijsten bestaan, en hij geniet de voordelen en prioriteiten, die hieruit voortvloeien. Zijn familie die in het land van herkomst is gebleven wordt te dien einde beschouwd als wonend in genoemde streek, voor zover er voor de nationale werknemers een soortgelijke veronderstelling toepassing vindt" (R. BLANPAIN, *Labour Law and Industrial Relations of the European Community*, Deventer/Boston, Kluwer Law and Taxation Publishers, 1992, p. 85, nr. 157; H. VERSCHUEREN, *Internationale arbeidsmigratie. De toegang tot de arbeidsmarkt voor vreemdelingen naar Belgisch, internationaal en Europees gemeenschapsrecht*, Brugge, Die Keure, 1990, 353-354)

144 De korte zin van artikel 7, tweede lid van de verordening is door de rechtspraak van het Hof uitgegroeid tot een algemeen discriminatieverbod, dat van toepassing is op vrijwel alle terreinen, o.m. door de zeer ruime interpretatie van het begrip "sociaal", met name wanneer het "in een aanzienlijke mate bijdraagt tot de integratie van de migrerende werknemer en zijn gezin in het land van ontvangst" (zie vooral: H.v.J. 11 juli 1985, zaal 137/84, Mutsch, *Jur.* 1985, 2.681; P. VAN NUFFEL, "Het vrij verkeer van personen, werknemers en zelfstandigen", in X., *Het Europees gemeenschapsrecht*, Gent, Mys & Breesch, 1993, p. 61-62, nrs. 99-100; D. O'KEEFFE, "Equal Rights for Migrants: the Concept of Social Advantages in Article 7(2), Regulation 1.612/68", *Yearbook of European Law*, Oxford, Clarendon Press, 1986, 93-123).

145 Een aantal cases deed zich voor. In de zaak Commissie tegen Italië erkende de Italiaanse Staat reeds tijdens de procedure dat het stellen van een nationaliteitsvoorwaarde met betrekking tot het verwerven in eigendom of het huren van een woning, die is gebouwd of gerenoveerd met overheidssteun, in strijd is met het vrij werknemersverkeer en in het bijzonder artikel 9 van Verordening nr. 1612/68. De Italiaanse republiek is inderdaad de krachtens de artikelen 52 en 59 van het verdrag op haar rustende verplichtingen niet nagekomen door in verscheidene van haar wettelijke bepalingen op te nemen dat uitsluitend Italiaanse onderdanen eigenaar of huurder kunnen worden van met steun uit de openbare middelen gebouwde of gerenoveerde woningen en aanspraak maken op goedkoop grondkrediet. Hierbij werd het rechtstreeks verband tussen de noodzaak van huisvesting en het recht van vestiging beklemtoond, zodat de betreffende discriminatie rechtstreeks strijdig met artikel 52 van het Verdrag kan worden verklaard (H.v.J. 14 januari 1988, zaak 63/86, Comm./Italië, *Jur.* 1988, 29, concl. Adv. Gen. J.L. DA CRUS VILACA, overwegingen 4 en 6). In een ander geval veroordeelde het Hof van Justitie Griekenland omwille van diverse nationaliteitsvereisten bij het verwerven, verkopen, huren of verhuren van onroerende goederen in de grensstreken. Wel is het zo dat de regels betreffende de toegang tot de huisvesting geen betrekking hebben op het verwerven van een vakantiewoning (H.v.J. 30 mei 1988, Comm. t/Heleense Republiek, zaak 305/87, *onuitg.*, overwegingen 16-19; zie in dit verband het standpunt van de Commissie in de schriftelijke vraag nr. 721/88 (Brookes), 5 juli 1988, *P.C.B.* 13 maart 1989, afl. 63/23).

146 Wij verwijzen tevens naar de Resolutie van het Europees Parlement van 16 juni 1987 over de huisvesting van daklozen in de Europese Gemeenschap, waar in punt 8 wordt gesteld: "Het

Europese Parlement verlangt dat het recht op onderdak door wettelijke bepalingen wordt gegarandeerd, en dat de lidstaten dit als een fundamenteel recht erkennen en iemand slechts gedwongen kan worden de woning te ontruimen wanneer de betrokkene(n) andere woonruimte ter beschikking wordt gesteld".

AFDELING III

RECHT OP WONEN ALS SOCIAAL GRONDRECHT IN BELGIË

§ 1. Een poging tot omschrijving van het sociaal grondrecht op wonen in de Belgische context

A. ELEMENTEN VOOR DE ZOEKTOCHT NAAR EEN OMSCHRIJVING

147 Los van de vraag naar de legistieke vormgeving van het recht op wonen, gaan studies over dit grondrecht vaak uit van een globale schets van het huisvestingsrecht enerzijds en van empirische gegevens over de feitelijke woonsituatie in het algemeen, in bepaalde sectoren van de woningmarkt (huur, eigendom) en in hoofde van bepaalde bevolkingscategorieën, in hoofdzaak deze groepen, die problemen ervaren op de woningmarkt anderzijds: de conclusie luidt meestal dat er *de facto* alleszins geen sprake is van een (impliciet bestaand) recht op wonen (voor een voorbeeld van een analyse van de regelgeving in het algemeen, zowel in de private, als in de publieke sector: J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 43-69; P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 254-259; voor een voorbeeld van een vooral kwantitatieve studie: P. ZIMMER, *t.a.p.*; zie echter ook: J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 7-12).

148 LOUVEAUX onderscheidt "le droit au logement", dit is het recht om te worden gehuisvest, het recht op een woning (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 19, nr. 8; J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 12-17; R. RENARD, "Sans-abri, sans-logis, exclus du logement", *Echos Log.* 1994, 81) en "le droit du logement": dit laatste houdt in dat eens een woning is verkregen de financiële voorwaarden in overeenstemming zijn met de inkomsten van de bewoner, dat het gehuurde goed behoorlijk is en dat er een zekere mate van woonzekerheid geldt (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 20, nr. 9). Hier is tevens sprake van een noodzakelijk evenwicht tussen het recht op wonen, het eigendomsrecht en het huurrecht (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 56-57, nr. 3).

149 Specifiek inzake het recht op huisvesting is dat er thans twee grondwettelijk beschermde rechten moeten worden afgewogen, daar waar men enkel kon terugvallen op de bescherming van het eigendomsrecht (over de mogelijke conflicten met dit eigendomsrecht, beschermd door art. 16 van de Grondwet en art. 1 van het Eerste Protocol bij het E.V.R.M. (in een periode,

waarin het recht op behoorlijke huisvesting niet erkend was): H. WILLEKENS, *t.a.p.*, 130-139, nrs. 27-34).

150 Zelfs vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening is het grondrecht op wonen een toetssteen (F. LOOSVELDT, "De planbatenheffing in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (deel 2), *L.R.B.* 1999, vooral 199-200; S. DE TAEYE en F. VAN ACKER, "Over het recht op permanente bewoning van een weekendverblijf" (noot onder Rb. Dendermonde 18 november 1997), *A.J.T.* 1997-98, 269-272; F. MADDENS, "Weekendwoningen in Vlaanderen", *T.R.O.S.* 1998, 490-503).

151 Dat wijst op het belang van regelgeving op het wetgevend vlak (en niet enkel via internationale rechtsbronnen en/of op grondwettelijk vlak), maar vooral op de concrete uitwerking daarvan in de werkelijkheid. De gemaakte vaststelling leert ons tevens dat het begrip recht op wonen geen monistisch, eenduidig begrip is. Het bevat duidelijk een aantal componenten, die wij overigens in de grondwettelijke tekst niet terugvinden. Daar waar de huurdersbeweging in de jaren zeventig voorstander was van een duidelijk gelede omschrijving, heeft deze bij de voorbereiding van de grondwetsherziening zelf gegrepen naar het begrip "menswaardig", respectievelijk "adequaat", met een koppeling aan de bestaansmiddelen van de betrokkenen. Dit is naar onze mening een duidelijke reductie ten aanzien van een eerder brede invulling van de notie.

B. COMPONENTEN VAN HET RECHT OP WONEN

152 Aan deze gelede inhoud geeft een reeds lange tijd in omloop zijnde inhoudsomschrijving vorm. Het gaat om de omschrijving door de zogenaamde "Initiatiefgroep huurwetgeving", een bundeling van diverse huurdersgezinde organisaties ontstaan naar aanleiding van wetsvoorstellen en -ontwerpen om de huurwetgeving grondig te hervormen in de jaren zeventig: het recht op een woning naar eigen keuze in een goede woonomgeving van een goede kwaliteit tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid (of met een gunstig woonperspectief). Zij dateert van 1979. Een recenter voorbeeld vinden wij bij de Vlaamse Wooncodecommissie, die van haar kant in 1994 uitgaat van het recht op menswaardig wonen, waarbij naast bovengenoemde elementen ook het aangepast karakter van de woning wordt vooropgesteld.

153 Andere indelingen of een andere selectie van elementen zijn uiteraard mogelijk. Een voorbeeld: de toegang tot de woning; woonzekerheid en stabiliteit van bewoning en een betaalbare of verantwoorde huurprijs (J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 15-17). Heel wat definities hebben een eerder ethisch uitgangspunt: "le droit de chacun d'être rattaché à un lieu de vie précis, de bénéficier de réelles conditions de possibilité de ce rattachement, particulièrement par des méchanismes juridiques appropriés". Hieruit vloeien drie types van rechten voort: "le droit à la résidence, au logement et à l'habitat".

Dan pas komen de diverse elementen, die in de wetgeving dienen te worden geconcretiseerd: de aangepastheid aan de bestaansmiddelen, de gezondheid, de woonzekerheid, het familiaal karakter en de toegankelijkheid (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 240-244 en 266). Het familiaal karakter en de verzekering daarvan verwijst enerzijds naar het grondrecht op bescherming van het privé- en gezinsleven en anderzijds naar de wettelijke bescherming van de gezinswoning (zie o.m. de bepalingen van art. 215 van het Burgerlijk Wetboek in het kader van het primair huwelijksrecht; over deze bepaling: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 322-324; H. WILLEKENS, *t.a.p.*, p. 153-154, nr. 51; voor de koppeling aan het recht op bescherming van het privé-leven: F. RIGAUX, *La protection de la vie privée et des autres biens de la personnalité*, Brussel/Parijs, Bruylant/Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1990, p. 535-537, nrs. 474-475). Een meer filosofische benadering luidt dat het erom gaat "op volwaardige wijze te participeren in het maatschappelijke leven door zijn eigen manier van wonen" (G. BEKAERT, "Volkshuisvesting: wat is dat?", in J. VAN ALSENOY (ed.), *Ruimtelijke planning*, Antwerpen, Van Loghum-Slaterus, 1981, bek. 13). Hierop sluit de verwijzing aan naar het feit dat de realisatie van het recht op wonen moet geschieden "met maximale inspraak van de bewoner in het woongebeuren" (B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, *t.a.p.*, p. 4, nr. 2).

154 Het element woonzekerheid (positieve formulering) of de eliminatie van het risico van verlies van woonst (negatieve formulering) (dat blijkt b.v. uit de volgende bijdragen in de bundel *Droit au logement en perte de logement*, *a.w.*; zie o.m.: M. VERRYCKEN en S. ZOMBEK, "Perdre son logement", *t.a.p.*, 17-28; M. C. NOIZET, "Les différentes réactions face à la perte de logement", *t.a.p.*, 29-34; H. LIERNEUX en F. PONCIN, "Le C.P.A.S. face à la perte de logement", *t.a.p.*, 47-60; D. JOLY, B. LALOUX, D. VAN HAELEN en M. VLIES, "Bail et perte de logement", *t.a.p.*, 65-120; M. BRIERS en Y. EMMERECHTS, "De l'éviction du logement familial", *t.a.p.*, 141-152; zie ook: D. PEPERS, "La sécurité dans le logement", *Actes Conférence européenne du logement*, *a.w.*, 227-236) is duidelijk een scharnierelement bij de realisatie van het recht op wonen en krijgt daarom veel aandacht. Anders gesteld betekent woonzekerheid én dat de bewoner niet tegen zijn wil moet verhuizen, én dat hij recht heeft op een gunstig woonperspectief (zie vooral: B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, *t.a.p.*, p. 5-6, nrs. 5-6; L. DESCHAMPS, "Het belang van woonzekerheid in de wooncarrière", *Wonen in (on)zekerheid*, *a.w.*, 89-109). Daarvoor bestaan diverse juridische technieken (minimumduur van de huurovereenkomst; systemen van wettelijke en gerechtelijke verlenging; mogelijke vervroegde beëindigingsvormen voor de huurder). Een meer extensieve definitie van woonzekerheid verwijst naar bepaalde andere elementen van het recht op wonen, zoals eerder vermeld: "woonzekerheid is de garantie het gebruik van een aan de persoonlijke behoeften aangepaste woning te verkrijgen, deze woning te blijven bewonen zolang dit in overeenstemming is met de persoonlijke behoeften, en, met dezelfde waarborg van permanentie, een andere woning te verkrijgen wanneer de

gewijzigde omstandigheden dit wenselijk maken; de kwaliteit van de genoemde woning moet in overeenstemming zijn met de stand der maatschappelijke ontwikkeling" (H. WILLEKENS, *t.a.p.*, p. 114, nr. 5). Dit betrekt tevens de problematiek van de herhuisvesting bij de realisatie van het grondrecht op wonen (zie hierover: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 325-332). Samen met de betaalbaarheid is ook het aspect kwaliteit wezenlijk (W. FRANCHE, "Le droit à la qualité du logement", *Droit au logement et perte de logement*, *a.w.*, 153-204): de realisatie ervan behoeft ook maatregelen op zeer diverse bevoegdheidsniveaus, waar het telkens minimalistisch (b.v. art. 2 van de Woninghuurwet) of maximalistisch kan worden ingevuld.

155 Een dimensie, die er vooral in de Franstalige rechtsliteratuur aan wordt toegevoegd, is de idee dat er naast een individuele ook een "collectieve" dimensie van het recht op wonen bestaat. Deze dimensie bundelt voorstellen in verband met de afdwingbaarheid van het recht in het algemeen en de toegankelijkheid van de rechtbanken, vanuit de wetenschap dat huurders vaak minder snel gerechtelijke stappen ondernemen (zie o.m.: J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 68-69; zie ook: B. LOUVEAUX, "Le règlement du contentieux locatif", in *La protection du logement familial. Le droit à l'habitat, un droit de l'homme*, Brussel, Association Belge des Juristes Démocrates, 1991, 21-29; G. BENOIT, "L'accès à la justice: de point de vue de l'idéobole", in *Droit au logement et perte de logement*, *a.w.*, 205-230; I. BRANDON, "Conclusion provisoire: le droit au logement, mythe ou réalité" in *Droit au logement et perte de logement*, *a.w.*, 273-280 (zij koppelt het aan de bevordering van verzoeningsmogelijkheden); zie echter ook: B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, *t.a.p.*, p. 13-14, nr. 18): dat blijkt inderdaad uit onderzoek. In die optiek wordt de oprichting van huurcommissies of paritaire commissies of zelfs een stelsel van collectieve onderhandelingen in de private huursector, de bevordering van de oprichting van verenigingen van bewoners, huurders en eigenaars met representativiteit, de instelling van type-huurovereenkomsten vooropgesteld (zie o.m.: L. LAURENT, *t.a.p.*, 222).

§ 2. Opname van het recht op behoorlijke huisvesting in de grondwettelijke bepaling over het recht een menswaardig leven te leiden

A. DE TEKST VAN ARTIKEL 23 VAN DE GRONDWET

156 Artikel 23, eerste lid van de Grondwet luidt thans: "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid: ... 3° het recht op een behoorlijke huisvesting" (zie ook over deze bepaling: N. BERNARD, "L'octroi d'aides publiques à la constitution de garanties locatives comme instrument de mise en oeuvre du droit au logement", *Dr. Q. M.* 1998, afl. 21, 14; E. BREMS, "De nieuwe grondrechten in de Belgische Grondwet en hun verhouding tot het internationale, inzonderheid het Europese recht", *T.B.P.* 1995, 635-636; P. DELHEZ, "Le droit au logement des gens du voyage: une revendication incongrue", *Dr. Q. M.* 1997, afl. 15, 3-12; P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht ...", *t.a.p.*, p. 13-14, nrs. 1-4; J. FIERENS, "Logement familial ...", *t.a.p.*, 434-443; J. FIERENS, "Propriété et droits fondamentaux", H. VUYE, P. WÉRY, J. KOKELENBERG en F. VAN NESTE (ed.), *Eigendom/Propriété*, Brugge/Brussel, Die Keure/La Charte, 1996, 285-

300; P. JADOUL, "La mise en oeuvre du droit au logement", *Rev. dr. commun.* 1996, 293-321; P. JADOUL, "La consécration juridique du droit au logement", *J. dr. jeun.* 1997, 51-56; P. JADOUL, "Consécration ...", *t.a.p.*, 53-56; B., HUBEAU, "Le droit au logement", *Baux Commentaire pratique*, *a.w.*, losbl.; B. HUBEAU, "Le droit au logement: un droit social fondamental", *Amén.* 1996, 276-286; B. HUBEAU, "Le droit à un logement décent dans l'article 23 de la Constitution: vers une première jurisprudence prudente?", *Act. jur. baux* 1998, 50-52; B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode in het licht van het recht op wonen", in X., *Het huurboek*, Berchem, E.P.O., 1998, 27-31; B. HUBEAU, "Kroniek van de sociale huisvesting (1989-1996)", *R.W.* 1996-97, p. 947-948, nrs. 6-7; L. LAURENT, "L'émergence du droit au logement comme droit fondamental au plan international", *Le Code wallon du Logement*, *a.w.*, 41-46; B. LOUVEAUX, "Restrictions au droit d'hébergement du locataire et droits de l'homme", *Act. jur. baux* 1998, 2-4; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 23-26, nrs. 12-14; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 55-56, nr. 2; L. NOTREDAME, "De bijdrage van de nieuwe wooninitiatieven", *Alert* 1998, 20-31; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 77-78; H.C.I. RIETMAN, *Volkshuisvesting in België en Nederland*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1993, 38-40; J. SAMBON en P. JADOUL, "Le droit au logement", *Baux à loyer ...*, *a.w.*, 5-69; A. VANHOVE en L. FRET, "Drie stellingen over complementariteit", *Alert* 1998, 32-42; A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 211-212, nr. 7; P. VERSAILLES, "Sur les traces du droit au logement", *Journ. proc.* 1993, afl. 238, 8-9; P. VERSAILLES, "La longue marche des personnes sans-abri", X., *Les missions des centres publics d'aide sociale. Questions d'actualité*, Brussel, Facultés Universitaires Saint-Louis, 1995, 103-125; P. VERSAILLES, "Le droit au logement et l'article 23 de la Constitution", in X., *Ebauches d'un droit effectif au logement*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société*, 1997, 71-99; vergelijk: voor de mogelijke elementen voor de constructie van het grondrecht op wonen voor de grondwettelijke erkenning: A. VAN OEVELEN, "Eerbiediging van de grondrechten en het woonrecht", in K. RIMANQUE (ed.), *De toepasselijkheid van de grondrechten in private verhoudingen*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1982, 94-146; H. WILLEKENS, *t.a.p.*, 111-174).

157 Onder "de in artikel 134 bedoelde regel" worden de gewestelijke normen bedoeld, dit wil zeggen de decreten geldend voor het Vlaamse en Waalse Gewest, alsook de ordonnanties voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, "Het recht een menswaardig leven te leiden. Een vergelijking van de grondwetsbepalingen in België en Duitsland", *Mensenrechten. Jaarboek 1994 ...*, *a.w.*, p. 115, nr. 3; *anders:* F. TULKENS, "La réforme de l'Etat. II. Les entités fédérées: nouveaux socles de l'Etat fédéral", *J.T.* 1994, 411; F. TULKENS, "L'accessibilité du texte constitutionnel: l'enjeu de la renumérotation", *A.P.T.* 1994, 116-117).

B. ANTECEDENTEN

158 Zoals eerder vermeld is reeds lang sprake van de opname van sociaal-economische of sociale grondrechten in de Grondwet: de eerste initiatieven dateren van 1953 (zie voor een overzicht: in het bijzonder over de totstandkoming van het huidige art. 23 van de Grondwet: M. STROOBANT, "Ontstaan en draagwijdte van artikel 23 Grondwet houdende toekenning van sociale grondrechten", *T.S.R.* 1994, 207-227; voor een aantal initiatieven, waarbij wij de rechtstreekse antecedenten van de huidige formulering even achterwege laten, omdat ze later aan bod komen, zie o.m.: *Parl. St.* Senaat 1987-88, nr. 646/1 (voorstel van verklaring tot herziening van de Grondwet); *Parl. St.* Kamer 1986-87, nr. 957/1, 3 (voorstel van verklaring tot herziening van de Grondwet); *Parl. St.* Kamer, B.Z. 1988, nr. 10/24b-478/1 (herziening van Titel II van de Grondwet door invoeging van een art. 24*bis* § 1, betreffende het recht op wonen); *Parl. St.* Kamer 1988-89, nr. 10/24b-780/1 (herziening van Titel II van de Grondwet, door invoeging van een art. 24*bis*, betreffende de economische en sociale rechten): zie naar aanleiding van deze laatste voorstellen: F. DELPEREE en K. RIMANQUE, *Het opnemen in de Grondwet van economische en sociale rechten*, Brussel, Kamer van Volksvertegenwoordigers, 25 april 1989; zie eveneens de adviezen tijdens de voorbereiding van art. 23 van de Grondwet van G. VAN HAARSCHER en D. PIETERS, (*Parl. St.* Kamer, B.Z. 1991-92, nr. 218/3) en van F. DELPEREE, K. RIMANQUE en M. UYTTENDAELE (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/4E, 38-56 en *A.P.T.* 1993, 110-125); H.C.I. RIETMAN, *a.w.*, 39-40; J. SAMBON en P. JADOUL, *t.a.p.*, 38-43; B. HUBEAU, "Het recht op wonen een grondrecht?", *Sociaal* 1989, afl. 7, 14-15).

159 Wij gaan niet in op de vraag naar de wenselijkheid en/of de noodzaak van de opname van de sociaal-economische grondrechten in de Grondwet. De discussies zijn steeds gevoerd rond de aard van de juridische gevolgen, te koppelen aan de sociale grondrechten, enerzijds en de wenselijke legistieke wijze om eraan vorm te geven (al dan niet in de Grondwet) anderzijds (over de situatie vóór de invoeging van het nieuwe art. 23 van de Grondwet: J. DESCHAMPS, "Y a-t-il lieu d' insérer les droits économiques et sociaux dans la Constitution?", *Ann. dr.* 1952, 305-329; P. DE VISSCHER, "Les libertés économiques et sociales et la révision de la Constitution", *Ann. dr.* 1952, 302-327; B. HAUBERT, "Les droits économiques et sociaux à l'heure de la révision constitutionnelle", *J.T.* 1979, 65-70 (lijst tussen 1945 en 1979); S. MARCUS-HELMONS, "Les droits économiques et sociaux et la Constitution belge", *Ann. dr.* 1968, 189-202; A. MAST en J. DUJARDIN, *Overzicht grondwettelijk recht*, Gent, Story-Scientia, 1983, p. 496-498, nrs. 437-438; P. ORIANNE, "Mythe ou réalité des droits économiques, sociaux et culturels", *Présence du droit public et des droits de l'homme – Mélanges offerts à Jacques Velu*, III, Brussel, Bruylant, 1992, 1.871-1.887; D. PIETERS, *Sociale rechten. Een studie van de wetsbepalingen over fundamentele rechten in België en Duitsland*, Leuven, Acco, 1981; W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 115, nr. 3; F. VERSCHUEREN, "De sociaal-economische grondrechten: een nieuwe generatie mensenrechten", *Liga Nieuwsbrief* 1989, afl. 9-10, 4-11; F. VERSCHUEREN, "Sociaal-economische grondrechten opnemen in de Grondwet: een wenselijke operatie?", *Liga Nieuwsbrief* 1990, afl. 3-4, 1-4; X., "De erkenning van de economische en sociale rechten in de Belgische Grondwet", *B.T.S.Z.* 1968, 1.335-1.369; X., *Vers une protection efficace des droits économiques et sociaux?*, Brussel/Leuven, Département des droits de l'homme/U.C.L., 1973; in internationaal perspectief: R. BLANPAIN, "Sociale grondrechten in internationaal en Europees gemeenschapsrecht", in M. STROOBANT (ed.), *Sociale grondrechten*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 29-38; C. DENEVE en G. GOE-

DERTIER, *t.a.p.*, 93-111; M. ENRICH I MAS, "Les droits sociaux dans la jurisprudence de la Cour et de la Commission européennes des droits de l'homme", *Rev. trim. D.H.* 1992, 147-180; L. LAMARCHE, *Perspectives occidentales du droit international des droits économiques de la personne*, Brussel, Bruylant, 1995; F. MATSCHER (ed.), *La mise en oeuvre des droits économiques et sociaux: aspects nationaux, internationaux et droit comparé*, Kehl am Rhein, Straatsburg, Arlington, Engel, 1991; P. ORIANNE, "De la juridicité des droits économiques et sociaux reconnus dans les Déclarations internationales", *Ann. dr.* 1974, 147-163; D. PIETERS, *Sociale grondrechten op prestaties in de Grondwetten van de landen van de Europese Gemeenschap*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1985, 69-172; D. PIETERS, "Les droits sociaux fondamentaux dans les pays membres de l'Union européenne,", in R. ERGEC (ed.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Brussel, Bruylant, 1995, 93-106; D. PIETERS, "De sociale grondrechten in de lidstaten van de Europese Unie", *Mens en Recht. Essays tussen rechtstheorie en rechtspraktijk. Liber amicorum Jan M. Broekman*, Leuven, Peeters, 1996, 243-255; S. PRISO ESSAWE, "Les droits sociaux et l'égalité de traitement dans la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme. À propos des arrêts Van Raalte c. les Pays-Bas et Petrovic c. Autriche (21 février 1997 et 27 mars 1998)", *Rev. trim. D.H.* 1998, 721-136; N. SYBESMA-KNOL, "De doorwerking van de internationale grondrechten in het intern recht en hun afdwingbaarheid", *Sociale grondrechten, a.w.*, 39-56; F. VLEMMINX, *Het profiel van de sociale grondrechten*, Schoordijk Instituut, Centrum voor wetgevingsvraagstukken, Zwolle, Tjeenk Willink, 1994; E. VOGEL-POLSKY, "La reconnaissance en droit international des droits économiques, sociaux et culturels de la personne et son interrelation avec l' article 23 de la Constitution", in *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution, a.w.*, 43-92; X., *La reconnaissance et la mise en oeuvre des droits économiques et sociaux. Actes du colloque international de droit comparé*, Brussel, Interuniversitair Centrum voor Rechtsvergelijking, 1972; M.K.C. ARAMBULO, A.P.M. COOMANS en B.C.A. TOEBES (ed.), *De betekenis van de economische, sociale en culturele rechten in de Nederlandse rechtsorde: vrijblijvend of verplichtend?*, Leiden, Stichting N.J.C.M. 1998; G.J.H. VAN HOOF, "Sociale grondrechten: effecten in de praktijk? Behoefte aan een nieuwe (rechterlijke) benadering", in J.B.J.M. TEN BERGE, P.J.J. VAN BUUREN, H.R.B.M. KUMMELING en B.P. VERMEULEN (ed.), *De grondwet als voorwerp van aanhoudende zorg*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1995, 35-50; over de invoering in de Grondwet en haar gevolgen in 1994: M. ADAMS, "De retoriek van de sociale grondrechten", *R.W.* 1995-96, 10-12; A. ALEN, *Handboek van het Belgisch staatsrecht*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1995, nrs. 659-664, p. 640-647; E. BREMS, "De nieuwe grondrechten in de Belgische Grondwet en hun verhouding tot het internationale, inzonderheid het Europese recht", *T.B.P.* 1995, 619-636; J. CLEMENT en M. VAN DE PUTTE, "De in de Grondwet uitdrukkelijk genoemde economische, sociale en culturele rechten", *Mensenrechten. Jaarboek 1994 van het Interuniversitair Centrum Mensenrechten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 139-160; J. CLEMENT en M. VAN DE PUTTE, "Het Arbitragehof en de economische, sociale en culturele grondrechten" (noot onder Arbitragehof 12 juli 1995), *A.J.T.* 1995-96, 199-200; K. DE FEYTER, "De juridische gevolgen van de internationale en nationale erkenning van economische, sociale en culturele rechten" *Mensenrechten. Jaarboek 1994 van het Interuniversitair Centrum Mensenrechten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, 161-178; F. DELPEREE, K. RIMANQUE en M. UYTTENDAELE, "L'insertion des droits économiques et sociaux fondamentaux dans la Constitution belge", *A.P.T.* 1993, 110-125; R. ERGEC (ed.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Brussel, Bruylant, 1995; J. FIERENS, "L'article 23 de la Constitution. Une arme contre la misère?", *Dr. Q. M.* 1994, afl. 3, 4-15; J. GIJSSELS, "Grond-rechten of ... woorden?", *Vlaams Jurist Vandaag* 1994, 2-3; P. LAMBERT, "La mise en oeuvre juridictionnelle des droits économiques, sociaux et culturels" *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution, a.w.*, 107-119; P. MARTENS, "L'insertion des droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution", *Rev. b. dr. const.* 1995, 3-20; P. MARTENS, "Les communes et les droits économiques et sociaux", *Rev. dr. commun.* 1996, 206-219; C. PETTITI, "La Charte sociale européenne révisée", *Rev. trim. D.H.* 1997, 3-16; W. RAUWS, "Niet de ver-van-mijn-bed-show: sociale grondrechten en de praktijk", in W. VAN EECKHOUTTE en M. RIGAUX (ed.), *Sociaal recht: niets dan uitdagingen (Arbeidsrecht, sociale-zekerheidsrecht en welzijnsrecht)*, Gent, Mys & Breesch, 1996, 793-843; M. RIGAUX, "Sociale grondrechten in de Belgische grondwet: de bakens van een vernieuwd sociaal recht?" en "De scharnierfunctie van artikel 23 van de Grondwet", *Sociale grondrechten, a.w.*, 11-18 en 107-115; K. RIMANQUE, "Al-

gemene situering van de sociale grondrechten in de Belgische rechtsorde", *Het grondrecht op wonen*, *a.w.*, 37-48; K. RIMANQUE, *De Grondwet gewikt en gewogen*, Antwerpen, Maklu, 2000, 56-58; A. SCHAUS, "L'incidence de la fédéralisation de l'Etat sur la mise en oeuvre des droits économiques, sociaux et culturels", *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, *a.w.*, 121-130; J. SOHIER en F. TULKENS, "Les cours et tribunaux – Chronique de jurisprudence 1995-1996" (Les droits économiques et sociaux (art. 23), *Rev. b. dr. const.* 1996, 457-464; M. STROOBANT, "Ontstaan en draagwijdte van art. 23 Grondwet houdende toekenning van sociale grondrechten", *T.S.R.* 1994, 207-227; M. STROOBANT (ed.), *Sociale grondrechten*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995; M. STROOBANT, "De sociale grondrechten naar Belgisch recht. Een analyse van de parlementaire werkzaamheden bij artikel 23 van de Grondwet", in *Sociale grondrechten*, *a.w.*, 57-94; F. TULKENS en J. SOHIER, "Les cours et tribunaux – Chronique de jurisprudence 1996-97" (Les droits économiques et sociaux (art. 23), *Rev. b. dr. const.* 1998, 387-389; M. UYTTENDAELE, "L'insertion des droits économiques et sociaux fondamentaux dans la Constitution belge", *A.P.T.* 1993, 117-125; A. VAN MENSEL, *De Belgische federatie. Het labyrinth van Daedalus*, Gent, Mys & Breesch, 1996; X., *La mise en oeuvre par les communes des droits économiques et sociaux*, thema-nummer *Rev. dr. commun.* 1996, 205-321).

160 De vele discussies hebben meer dan in Nederland geleid tot een vertraging van de opname van de sociale grondrechten in de Belgische Grondwet (H.C.I. RIETMAN, *a.w.*, 40).

161 Naast eerdere voorstellen vinden wij sporen van een recht op huisvesting terug in de talrijke voorstellen, die in 1988 de bedoeling hadden om een artikel 24*bis* in de Grondwet op te nemen (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988, nr. 100-10/1E tot 100-10/5E (herziening van titel II van de Grondwet, door invoeging van een art. 24*bis* betreffende de economische en sociale rechten) en *Parl. St.* Kamer, B.Z. 988, nr. 10/24B-478/1 en nr. 10/24B-780/1 (herziening van titel II van de Grondwet, door invoeging van een art. 24*bis* betreffende de economische en sociale rechten)), samen met het recht op bestaansminimum, sociale zekerheid, geneeskundige verzorging, volwaardige vrijetijdsbesteding, enzomeer. Dit recht wordt in de eerste versies niet gekoppeld aan het "menswaardig bestaan" als zodanig, maar bepaalde voorstellen hebben het over "menswaardig wonen" ("un logement décent" of "convenable"). Deze termen hebben – zo menen sommigen – een vrij zwakke betekenis: ze verwijzen eerder naar een tijdsgebonden levensstandaard, dan naar een integrale visie op de mens in zijn verhouding tot de overheid (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 115, nr. 3); de verwijzing naar het "menswaardig" karakter van het wonen vinden wij tevens terug in enkele andere voorstellen; zie o.m.: "Elke persoon heeft recht op een menswaardig wonen waarbij de woonlast verenigbaar is met zijn bestaansmiddelen" (*Parl. St.* Kamer, B.Z. 1988, nr. 10/24b-478/1, herziening van Titel II van de Grondwet, door invoeging van een art. 24*bis* § 1, betreffende het recht op wonen); vergelijk: "Een ieder heeft recht op een passende woning, waarvan de last verenigbaar moet zijn met zijn inkomen" (*Parl. St.* Kamer 1988-89, nr. 10/24b-780/1 (herziening van Titel II van de Grondwet, door invoeging van een art. 24*bis*, betreffende de economische en sociale rechten)).

162 Na de herzieningsverklaring van 1991 kwam er een doorbraak voor de opname van de sociale grondrechten in de Grondwet: de eerste voorstellen

(STROOBANT, e.a. (januari 1992) en TAMINIAUX en LALLEMAND (januari 1993)) sommen opnieuw een aantal te beschermen grondrechten op. Daarna komt er een heel andere, beknopte formulering: "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden met eerbiediging van zijn economische en sociale grondrechten...". Hier wordt het begrip menselijke waardigheid uitdrukkelijk gekoppeld aan de sociale grondrechten; het vormt de grondslag voor positieve verplichtingen voor de overheid. Verwezen wordt naar de Wet op het O.C.M.W. (STROOBANT, e.a. (januari 1992) en TAMINIAUX en LALLEMAND (januari 1993)). Na de werkzaamheden van de zogenaamde ROCHEFORT-werkgroep komt het begrip "menselijk bestaan" op de proppen. Ook in de Kamer kon men zich hierin vinden, ook al werd in een aantal voorstellen duidelijk geopteerd voor een negatieve formulering van de sociale grondrechten (zie o.m.: *Parl. St.* Kamer, B.Z. 1991-92, nr. 218/3, 18 (Subcommissie van de Commissie voor de Grondwetsherziening)).

C. CONCRETE FORMULERING VAN HET RECHT

163 Diverse formuleringen hebben gecirculeerd in de parlementaire voorbereiding: "recht op een menswaardige woning" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988, nr. 100-10/5E, 12 (voorstel ARTS)), "recht op menswaardig wonen" (*Parl. St.* Senaat 1988-89, nr. 100-10/2E, 13 (voorstel STROOBANT)), "recht op wonen" (*Parl. St.* Senaat 1988-89, nr. 100-10/2E, 10 (voorstel STROOBANT)), "recht op adequate huisvesting" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/4E, 101 (Verslag ARTS en NELIS, verslag van de ROCHEFORT-werkgroep) en *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3E, 19 (Voorstel STROOBANT, resultaat van de ROCHEFORT-werkgroep)), hetgeen ten slotte recht uitmondde in "behoorlijke huisvesting" (vergelijk de definitie van "woonrecht": "recht om te wonen, op een woning": *Van Dale*, 3.428). De discussie over het gebruik van het begrip "huisvesting" *versus* "wonen" kan kunstmatig lijken: soms verbindt men echter aan het eerste een bredere en meer persoonsgerichte connotatie en wordt het vaak verkozen boven de overgankelijke huisvesting (er is een huisvester en een gehuisveste); (zie hier over: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 15-16).

164 Vanuit de Kamer van Volksvertegenwoordigers stelde men voor het begrip "adequaat", dat door de huurdersverenigingen was gesuggereerd, te schrappen, en zonder meer over het recht op huisvesting te spreken (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/9E, 4 (Aanvullend verslag ARTS)). De redenen waren dat de interpretatie van dit begrip zou evolueren met het maatschappelijk gebeuren en er geen eensgezindheid bestaat over wat eronder dient te worden verstaan. Hierbij wordt verwezen naar andere grondwettelijk bepaalde rechten en vrijheden waarbij "geen kwalitatieve adjectieven ... voorkomen. De stijl van de Grondwet is derhalve zakelijk. Het verdient aanbeveling dat taalregister te behouden" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/9E, 4 (Aanvullend verslag ARTS)); hiertegenover wordt gesteld dat dit wel voorkomt o.m. in het Europees Sociaal Handvest, waarin sprake is van bil-

lijke arbeidsvoorwaarden, hygiënische arbeidsomstandigheden, enzomeer: *t.a.p.*, 6). Ander argument is dat het begrip "adequaat" te ruim is en bovendien duidt op een "relatie tussen de huisvesting en de verworven levensstandaard van de betrokkene" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/9E, 11 (Aanvullend verslag ARTS)). Toch kan men anderzijds vooropstellen dat het niet enkel de bedoeling is dat er huisvesting is; ze moet tevens aan bepaalde voorwaarden en vereisten beantwoorden (*t.a.p.*), b.v. dat de woning aangepast is aan bewoning door gehandicapten, dat er een aantal kamers voor de kinderen is) (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/4E, 101 (Verslag ARTS en NELIS)). Het woord "behoorlijk", dat recenter en veeleer verwijst "naar de kwaliteit van de huisvesting ten aanzien van een meer algemene sociale norm, en veel minder naar een individueel verworven levensstandaard" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/9E, 11 (Aanvullend verslag ARTS)), wordt uiteindelijk in de tekst opgenomen. Er wordt tevens verwezen naar de Verklaring van de Grondrechten en de Fundamentele Vrijheden, aanvaard door het Europees Parlement (tekst aanvaard op 12 april 1989 door het Europese Parlement op grond van het Verslag van de heer DE GUCHT; M. STROOBANT, *De sociale grondrechten naar Belgisch recht*, Brussel, V.U.B., 1994, p. 48, nr. 67).

165 Belangrijker dan deze discussie is de wijze waarop het begrip "behoorlijk" kan en dient te worden ingevuld. In het licht van een mogelijke brede omschrijving van het recht op wonen, zou het begrip in een enge interpretatie enkel verband houden met de kwaliteitsaspecten, en dan nog eerder een minimale dan een maximale woonkwaliteit. In een bredere interpretatie kunnen alle vermelde aspecten echter worden geacht te behoren tot de omschrijving, zowel de vrije keuze, als de kwaliteit van de woning en woonomgeving, de betaalbaarheid en het gunstig woonperspectief.

D. BETEKENIS VAN DE KOPPELING AAN "HET RECHT EEN MENSWAARDIG LEVEN TE LEIDEN"

166 De vraag rijst welke de relatie is met het recht om een menswaardig leven te leiden. Sommigen vinden het met name merkwaardig dat dit laatste recht is opgenomen in een artikel over de sociaal-economische rechten (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 114-115, nr. 2).

167 Het begrip "menswaardig leven" is ingevoerd, zo blijkt uit de voorbereiding, als doelstelling, die moet worden gerealiseerd en voor ogen gehouden door de overheid, wanneer die haar beleid met betrekking tot de concrete sociale grondrechten uitwerkt: dat blijkt ook uit de localisatie van artikel 23 (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 117, nr. 6), vóór het artikel dat een specifiek grondrecht vastlegt. Hiermee werd de beperking van het recht een menswaardig leven te leiden tot een sociaal-economisch grondrecht bevestigd. De suggestie van de commissie van acht professoren, die de Grondwet heeft herschreven, was om het nieuwe artikel vooraan in titel II te plaatsen,

omdat het menswaardig bestaan zeer algemeen is, een synthese vormt en de essentiële kern vormt van alle fundamentele rechten (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 117-118, nr. 7; M. VERDUSSEN en A. NOEL, "Les droits fondamentaux et la réforme constitutionnelle de 1993", *A.P.T.* 1994, 131; *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 100-10/3, 2). Menswaardig leven is niet zomaar een minimumnorm, maar op te vatten als een alomvattend "recht op zelfontplooiing", een fundamenteel recht (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3E, 15 en 19 (Resultaat van de ROCHEFORT-werkgroep)). Dit recht bepaalt dat onze maatschappij zodanig moet zijn ingericht dat eenieder, die zich op het grondgebied bevindt (ook tijdelijk), zich maximaal, zowel moreel als materieel, moet kunnen ontplooien. Dit individueel recht op zelfontplooiing brengt voor de overheid de verplichting met zich haar beleid zodanig te richten, dat welvaart en welzijn effectief worden verwezenlijkt (M. STROOBANT, *De sociale grondrechten ...*, *a.w.*, p. 30, nr. 42).

168 Hier staan derhalve twee opvattingen tegenover mekaar: de maximalistische ziet het recht een menswaardig bestaan te leiden als een autonoom grondrecht (van zwaarwichtig gehalte); de minimalistische ziet het als een beginselverklaring, waarvoor de overige onderdelen van het artikel de concretisering vormt.

169 Hoe luidt de motivering voor de opname van dit recht op behoorlijke huisvesting als sociaal grondrecht? Men ziet het in de eerste plaats als één van "de meest elementaire levensbehoeften van de mens" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988, nr. 100-10/5E, 12 (Voorstel ARTS)) naast voedsel en kleding. Naast het intrinsieke belang van huisvesting, heeft het ook een belangrijke invloed op gezondheid en onderwijsprestaties (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2E, 10 (Voorstel STROOBANT)). In de derde plaats is "slechte huisvesting ... niet enkel het gevolg van armoede, maar bestendigt ze ook" (*t.a.p.*). Ten slotte bemoeilijkt het ook "het harmonieus samenleven tussen de verschillende bevolkingsgroepen" (*t.a.p.*).

E. OMVANG EN AFDWINGBAARHEID VAN HET RECHT EEN MENSWAARDIG LEVEN TE LEIDEN

1. Geen directe werking?

170 Hoe kan de afdwingbaarheid van het recht een menswaardig leven te leiden, en derhalve ook het recht op een behoorlijke huisvesting, worden beschreven. In de parlementaire voorbereiding is heel vaak gesteld dat de rechten, die zijn opgenomen in artikel 23 van de Grondwet, geen directe werking hebben (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3E, 11 (Resultaat ROCHEFORT-werkgroep) en nr. 100-2/4E, 84-91 (Verslag ROCHEFORT-werkgroep); zie echter: *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/9E, 7; zie ook: A. ALEN, J. CLEMENT, W. PAS, P. PEETERS en J. VAN NIEUWENHOVE, "Het federale België in de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994", *R.W.*

1993-94, 1346, nr. 5). De tekst van de Kamer van Volksvertegenwoordigers opteerde wel voor de directe werking (*Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1277/4, 8 (Verslag HOSTEKINT)). Het is de tekst van de Senaat, die een indirecte werking vooropstelt, die is aanvaard. De vraag of er verplichtingen ten aanzien van de overheid gelden is gesteld, maar niet beantwoord (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2E, 11-13 (Voorstel STROOBANT); M. STROOBANT, "Ontstaan en draagwijdte ...", *t.a.p.*, p. 221-222, nr. 12; M. STROOBANT, *a.w.*, p. 26-27, nr. 36). De verticale werking van de grondrechten moet in drie fases worden verwezenlijkt: de operationalisering van het grondrecht door wetgever of decreetgever ingevolge een initiatief binnen het raam van de eigen bevoegdheid; de bevoegde overheid legt de inhoud van de verplichting, die de overheid op zich neemt, vast; ten slotte moet de overheid er toe worden gebracht haar verplichtingen na te komen (M. STROOBANT, *a.w.*, p. 25, nr. 34). Een verplichting tot actief optreden wordt blijkbaar niet aanvaard, wel dat men zal moeten werken aan de concretisering van de grondrechten (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/4E, 87-91 (Verslag ARTS-NELIS)). Hierbij wordt aanvaard dat deze werking wel duidelijk gevolgen heeft voor de uitvoerende overheid, dat het te verwachten optreden van de wetgever of decreetgever mede wordt bepaald door de aard van het grondrecht en dat de sociale grondrechten een rol wordt toegekend bij de interpretatie van wetteksten: wanneer wetten, decreten of ordonnanties voor verschillende interpretaties vatbaar zijn zal de rechter verplicht zijn de met de Grondwet meest verenigbare interpretatie te volgen (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2E, 3 (Voorstel STROOBANT); M. STROOBANT, *a.w.*, p. 27, nr. 38; M. STROOBANT, "Ontstaan en draagwijdte ...", *t.a.p.*, p. 222, nr. 12; zie ook: Cass. 20 april 1950, *Arr. Verbr.* 1950, 517, concl. Proc. Gen. CORNIL en *Pas.* 1950, I, 560).

171 Gesteld wordt voorts dat de concrete grondrechten, waaronder het recht op behoorlijke huisvesting, op zijn minst een zogenaamde "standstill"-verplichting zouden inhouden. De overheid zou de bestaande bescherming van de sociaal-economische grondrechten niet mogen afbouwen. Anders gesteld kunnen rechten, die reeds waren erkend in de interne wetgeving, niet meer worden afgebouwd zonder overtreding van de Grondwet (zie o.m.: *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3E, 13 (Voorstel STROOBANT); Arbitragehof nr. 33/92, 7 mei 1992, *B.S.* 4 juni 1992; ook de Raad van State kende een dergelijke werking toe aan een bepaling van het I.V.E.S.C.; W. PAS en VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 119, nr. 9; dat dit *de facto* niet zo hoeft te zijn, bewijst de opname in de Nederlandse Grondwet in 1983 en de vaststelling dat dit geenszins deze werking heeft gehad: H.C.I. RIETMAN, *a.w.*, 286). Een andere stelling luidt dat er geen expliciete standstill-bepaling is opgenomen, zodat daar niet van kan worden uitgegaan (K. RIMANQUE, "Algemene situering van de sociale grondrechten in het Belgisch staatsrecht", in *Het grondrecht op wonen*, *a.w.*, 45). De concrete gevolgen van zo'n beginsel zijn voorlopig nog moeilijk concipieerbaar: is wetgeving inzake private huurwetgeving, die de wettelijke minimumduur van de huurovereenkomsten voor

woninghuur zou beperken tot zes in plaats van negen jaar, een schending van artikel 23 van de Grondwet? Of de verkoop van sociale woningen door erkende bouwmaatschappijen, zodat er een reductie van het totaal aantal sociale huurwoningen optreedt?

172 Heel wat auteurs volgen de stelling van de niet-rechtstreekse afdwingbaarheid of de indirecte werking (zie voor de periode vóór de opname van art. 23 in de Grondwet: H.C.I. RIETMAN, *a.w.*, 39). "Il faut donc y insister: tant que des mesures législatives n'ont pas défini précisément le contenu juridique des droits économiques, sociaux et culturels, ceux-ci restent, en principe, sans effet réel immédiat, en ce qu'ils ne donnent pas à l'individu le droit d'en revendiquer la réalisation concrète devant les cours et les tribunaux" (M. VERDUSSEN en A. NOEL, *t.a.p.*, 131). Zij vinden overigens dat het grondwetsartikel heeft geleid tot een "liste inégale", waarbij enerzijds essentiële rechten, die echter moeilijk concretiseerbaar zijn op het normatieve vlak (waarbij het recht op arbeid en huisvesting worden vermeld) en waarbij het veeleer om een middelen- dan om een resultaatsverplichting gaat (vgl.: F. DELPEREE, "La Belgique est un Etat fédéral", *J.T.* 1993, 646), samen met andere rechten, die reeds uitgebreid door de wetgeving zijn geconcretiseerd (recht op sociale zekerheid, enz.; vgl.: F. FIERENS, "Droit et pauvreté", *Ann. dr.* 1992, 195) en ten slotte zeer vage rechten, behorend tot de zogenaamde derde generatie (zoals het recht op een gezond leefmilieu; M. VERDUSSEN en A. NOEL, *t.a.p.*, 132). "La disparité de cette liste déforce, à regret, disposition bien difficile à rédiger", hetgeen vooral voor de jurisprudentie een moeilijke taak oplevert (M. VERDUSSEN en A. NOEL, *t.a.p.*, 132).

173 In de literatuur kan de wens van sommigen worden vastgesteld om aan dit grondrecht effectief betekenis te verlenen en het niet in de ijskast te bergen als een onbruikbaar en louter principieel instrument, dat enkel waarde heeft als symbolische beginselverklaring (voor een standpunt in deze richting: J. GIJSSELS, "Grondrechten of ... woorden?", *t.a.p.*, 2-3; waarvoor sommigen vrezen: G. LAMARQUE, *L'exclusion*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1995, 77), al dan niet vanuit een geloof dat de internationaalrechtelijke bronnen, die een dergelijk of gelijkaardig recht erkennen, reeds voldoende houvast bieden.

174 PAS en VAN NIEUWENHOVE vinden het toch aangewezen om wat het eerste lid van artikel 23 betreft een onderscheid te maken. In de eerste plaats zit in deze bepaling immers een "afweerrecht": dit is een negatieve verplichting voor overheid en wetgever. Hierop moet de burger rechtstreeks een beroep kunnen doen (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 118, nr. 8; wat de invulling van het begrip "ieder" betreft: Arbitragehof, nr. 51/94, 29 juni 1994, *B.S.* 14 juli 1994), ondanks de algemene formulering van het begrip "menswaardig leven" (A. ALEN, J. CLEMENT, W. PAS, P. PEETERS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 1346, nr. 5; T. STIEVENARD en F. DELPEREE (ed.), *La Belgique fédérale*, Brussel, Bruylant, 1994, 430). In het eerste lid schuilen

voorts positieve verplichtingen voor de overheid, en de precieze omschrijving ervan is te vinden in de lijst van sociaal-economische grondrechten uit het derde lid van het artikel: "de afdwingbaarheid van het eerste lid zal m.a.w. afhangen van de positieve afdwingbaarheid van de verschillende sociale grondrechten" (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 118, nr. 8). Volgens sommigen is het "niet uitgesloten dat de naleving van bepaalde verplichtingen rechtstreeks kan worden afgedwongen (b.v. het recht op behoorlijke huisvesting)" (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 119, nr. 9). Hoever deze particuliere aanspraken op grond van artikel 23, eerste lid van de Grondwet, kunnen reiken, zal evenwel "afhangen van de appreciatie van de overheid en de rechter" (W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *a.w.*, p. 124-125, nr. 28). De toepassing van het recht om menswaardig te leven kan door elk rechtscollege worden toegepast. Voor het Arbitragehof zal dit ingevolge de beperkte toetsingsmogelijkheden ofwel kunnen leiden tot een "autonome" toepassing van het recht op een menswaardig leven (samenlezing met het gelijkheidsbeginsel) of tot een "contextuele" toepassing (samenlezing met gelijkheidsbeginsel én met een bepaald grondrecht; voor de eerste soort toepassing is het noodzakelijk dat het Hof erkent dat art. 23, eerste lid van de Grondwet een recht vormt in de betekenis van art. 11 van de Grondwet en derhalve rechtstreeks subjectieve rechten genereert: W. PAS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 131-132, nr. 30). De koppeling aan het gelijkheidsbeginsel, die naar onze mening ook in de rede ligt, is derhalve een manier aan de grondwettelijke erkenning van de betreffende grondrechten as such toch enige betekenis te verlenen (zie ook: K. RIMANQUE, "Algemene situering", *t.a.p.*, p. 47).

175 De aan- of afwezigheid van directe werking kan tevens worden beoordeeld aan de hand van het criterium van de individualiseerbaarheid van de allocatie van de met de sociale grondrechten beoogde goederen (K. RIMANQUE, "Algemene situering", *t.a.p.*, p. 43). In dit verband bevindt het recht op een behoorlijke huisvesting zich wellicht tussen de (duidelijk niet-individualiseerbare) zorg voor werkgelegenheid en het (wel individualiseerbare) recht op juridische bijstand.

2. Concrete verplichtingen voor de overheid?

176 Waartoe verplicht de overheid zich door de formulering van dit recht? Dit moet volgens de parlementaire voorbereiding differentieel worden opgevat. "Voor hen die daartoe zelf in staat zijn, volstaat het dat de overheid voldoende woonruimte creëert. Voor degenen die om welke reden dan ook voor zichzelf of voor hun gezin geen onderdak meer kunnen vinden, moet de overheid tussenkomen met effectieve financiële en materiële steun" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988, nr. 100-10/5E, 12 (Voorstel ARTS); *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3E, 19 (Voorstel STROOBANT)). Het in een eerder stadium nog "recht op menswaardige woning" genoemd recht "behelst niet louter het dak boven zijn hoofd. De overheid moet ervoor ijveren dat een ieder, gehuis-

vest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988, nr. 100-10/5E, 12 (Voorstel ARTS); *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3E, 19 (Voorstel STROOBANT)). De overheid moet "zorgen voor voldoende sociale huisvesting en (dient) te waken over de kwaliteit van de woningen en woonomgeving" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2E, 10 (Voorstel STROOBANT)).

177 In het voorstel STROOBANT vindt men een veel verdergaande consequentie, met name dat niemand "uit zijn woning (kan) worden gezet dan in menswaardige omstandigheden door de wet bepaald" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2E, 13 (Voorstel STROOBANT)). Deze aandacht is er omdat uitzetting geregeld "tot onmenselijke situaties aanleiding geeft" (*Parl. St.* Senaat, B.Z. 1988-89, nr. 100-10/2E, 11 (Voorstel STROOBANT)).

178 Wat betekent de verplichting van de overheid nu materieelrechtelijk en inhoudelijk? Het is niet makkelijk precies aan te geven tot welke maatregelen de overheid zich door de opname van artikel 23 van de Grondwet zou verbinden op regelgevend gebied. Daarbij gaat het niet om een mogelijkheid, maar om een grondwettelijke verplichting ten aanzien van de wetgever, de decreetgever en de ordonnantiegever (zie ook: P. VERSAILLES, "Le droit au logement ...", *t.a.p.*, 234-236; zie ook het reeds geciteerde E.C.O.S.O.C.-Rapport: E/C.12/1994/7, 31 mei 1994, p. 3-4, nrs. 11 en 14), en derhalve voor de overheid, waaronder ook de openbare instellingen. De overheid moet in de eerste plaats de materiële en juridische voorwaarden scheppen om het recht op wonen te realiseren, o.m. door de ontwikkeling van een actief woonbeleid (sociale huisvesting, huurhulp, eigendomsbevordering, renovatie, onroerende fiscaliteit, strijd tegen uitsluiting). De sociale huisvesting krijgt een bijzondere plaats (investeringsprogramma's en correct toewijzingsbeleid). Voorts staat ze in voor de opvang van de gevolgen van het verlies van en de ontruiming uit een woning (ingevolge de private huurwetgeving, maar tevens ingevolge onteigening, onbewoonbaarverklaring, enzomeer) en voor het opzetten van procedurele waarborgen in dat verband, voor de bevordering van informatie en preventie naar zwakkere bewonerscategorieën, voor de bevordering van nieuwe samenwerkingsverbanden tussen publieke en private sector, waarbij de gemeenten een cruciale rol spelen. In de private (huur)sector kan via jurisprudentieel toezicht corrigerend worden opgetreden; ook particuliere instellingen dragen hun verantwoordelijkheid.

§ 3. Enkele beschouwingen

179 In de tekst van artikel 23 van de Grondwet wordt tevens verwezen naar "overeenkomstige plichten", hetgeen toch vrij enigmatisch en weinig concretiseerbaar overkomt: het gaat er om de verplichtingen, waartoe eenieder verbonden is om bij te dragen aan de sociale en economische ontwikkeling van de samenleving, waaraan hij participeert (zie vooral: *Parl. St.* Senaat,

B.Z. 1991-92, nr. 100-2/4E, 8 en 17 (Verslag ROCHEFORT-werkgroep); P. VERSAILLES, "Le droit au logement ...", *t.a.p.*, 236-237). Op het gebied van het recht op huisvesting lijkt dit vooralsnog moeilijk concreet invulbaar. Toch zijn beperkende gedragsregels ten aanzien van personen denkbaar (K. RIMANQUE, "Algemene situering", *t.a.p.*, p. 39, nr. 5).

180 De doorwerking van het grondrecht in concrete regelgeving enerzijds en in de rechtspraak anderzijds zal het "nut" van de opname van het nieuwe grondrecht op menswaardig leven moeten bewijzen. Dan kan er een antwoord komen op de vraag of het blijft bij "een gratuite programmaverklaring, die er geen is omdat het bedoelde programma reeds veel eerder is gerealiseerd (J. GIJSSELS, *t.a.p.*, 3). Dat op het gebied van de huisvesting van een realisatie nog geen sprake is bewees o.m. het rapport van het einde van de jaren 1980 bij het Internationaal Verdrag betreffende de Economische, Sociale en Culturele Rechten (P. ZIMMER, *t.a.p.*, 46-65).

181 In de literatuur wordt ingegaan op de praktische betekenis en de mogelijke doorwerking van dit grondrecht, b.v. op het lokale niveau (P. JADOUL, "La mise en oeuvre du droit au logement", *Rev. dr. commun.* 1996, 293-321 (thema-nummer over de doorwerking van de sociaal-economische grondrechten op het lokale niveau)). Men is op zoek naar de contouren voor een technische uitwerking van het grondrecht.

AFDELING IV

DOORWERKING VAN HET GRONDRECHT OP BEHOORLIJKE HUISVESTING IN DE WET- EN DECREETGEVING

§ 1. Grondrecht op behoorlijke huisvesting en het (woning-) huurrecht

182 Men kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting als een "inspiratiebron" beschrijven voor de verschillende wetgevende overheden. Het is immers niet toevallig dat een reeks wetgevende initiatieven zowel op het federale, als op het gewestelijke vlak uitgaan van of minstens gedeeltelijke zijn geïnspireerd door het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Een aanzet daartoe lijkt mede te zijn ingegeven door de bekommernis van de wetgevende en de uitvoerende macht voor het probleem van de kansarmoede en de uitwerking ervan op de woonsituatie van die specifieke doelgroep: armoede en gebrek aan behoorlijke huisvesting hangen duidelijk samen (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 242, nr. 2; zie ook: A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*). De grondwetgever heeft er volgens de Raad van State zorg voor gedragen "meer te bekrachtigen dan alleen het recht om een woning te hebben" (verwijzend naar de passus over "het recht op menswaardig wonen behelst niet louter het recht op een dak boven zijn hoofd": *Parl. St.* Senaat, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3, 19 en 20), hetgeen o.m. blijkt uit de keuze van het woord "behoorlijk".

183 Ook de Raad van State heeft het over de verhouding tussen de grondwettelijke bepaling en de "uitvoerings"-wetgeving. "Voor het overige staat het aan de wetgever om de inhoud van dat begrip concrete gestalte te geven": de wet, het decreet of de ordonnantie bepalen immers de

voorwaarden voor de uitoefening ervan. De gewesten kunnen o.m. kwaliteitsnormen opleggen in dat verband. Aan artikel 23, derde lid, § 3 van de Grondwet kan niet rechtstreeks een subjectief recht worden ontleend. Het staat aan de wetgever om de inhoud van dat begrip concrete gestalte te geven, aangezien krachtens artikel 23, tweede lid van de Grondwet, de economische, sociale en culturele rechten – waartoe ook het recht op huisvesting hoort – gewaarborgd worden, naargelang het geval, door de wet, het decreet of de ordonnantie, die ook de voorwaarden voor de uitoefening ervan bepalen. In dat opzicht moet worden opgemerkt dat het vastleggen van een aantal normen om tot een behoorlijke huisvesting te komen – zoals normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid – behoren tot de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvesting. Bij ontstentenis van algemene vormen kan de beoordeling van wat in de zin van de voorgestelde tekst behoorlijke huisvesting is, alleen worden opgedragen aan de overheid die ermee belast is die tekst toe te passen, rekening houdend met de verduidelijkingen die zijn aangebracht tijdens de parlementaire voorbereiding van de grondwetsbepaling die dat begrip heeft ingevoerd" (Adv. R.v.St. (afd. wetg.) 17 oktober 1994, *Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1.417/22, voorstel van wet tot "wijziging van art. 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet met het oog op de uitbreiding van het recht op een behoorlijke huisvesting"; zie de Wet van 12 januari 1993 houdende urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving, *B.S.* 4 februari 1993; over dat art. 134*bis* van de Nieuwe Gemeentewet en het daarin opgenomen opeisingsrecht, zie o.m.: J.P. MAWET, "Solidarité contre propriété? ... Le nouveau pouvoir du bourgmestre en matière de réquisition d'immeubles", *Mouv. comm.* 1994, 253-263; D. PIRE, "Examen sommaire de certains aspects de la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire", *Act. dr.* 1994, 556-578; B. VANNESTE, "Het opeisingsrecht van verlaten gebouwen in het kader van het welzijnsbeleid", *O.C.M.W.-Visies* 1994, afl. 3, 23-26; J. VAN BENEDEN, "Woonrecht en eigendomsrecht: commentaar bij een ingrijpende wetswijziging", *T.B.P.* 1993, 446-447; P. VAN WAMBLINIS, "De opeising door de gemeenten van verlaten gebouwen ten behoeve van dakloze personen", *T.B.P.* 1994, 305-307; P. VERSAILLES, "La loi Onkelinx et les sans-abri", *J. dr. jeun.* 1993, afl. 124, 10-17; P. VERSAILLES, "La réquisition d'immeubles et les personnes sans abri: l'étonnant pari de la loi du 12 janvier 1993", *Soc. Kron.* 1993, 350-356; zie voor toepassingen: R.v.St., nr. 69.976, 3 december 1997, *Act. jur. baux* 1998, 71, noot B. LOUVEAUX; Vred. Philippeville 21 januari 1998, *T. Vred.* 1998, 81 en *Echos Log.* 1998, 6; Vred. Florennes 18 november 1997, *T. Vred.* 1998, 80).

184 In de commentaren op de Wet van 20 februari 1991 wordt het verband met het recht op wonen gelegd (zie o.m.: M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*, 105-112; J. GARCIA, "Du droit du logement au droit à l'habitat", *La nouvelle réglementation...*, *a.w.*, 241-245; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 17, nr. 7; B. REMICHE, *t.a.p.*, 248; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 56-57, nr. 3; A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgisch huurrecht", *Het grondrecht op wonen*, *a.w.*, 113-120; zie ook: A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 237-238, nr. 44).

185 Zeer concreet kan voorts worden beschreven op welke wijze het grondrecht op behoorlijke huisvesting als inspiratiebron kan worden aangeduid voor de wijzigingen aan het federale huurrecht door de Wijzigingswet van 13 april 1997 enerzijds (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 242, nr. 2 en p. 246-255, nrs. 11-24) en een aantal andere wetgevende initiatieven anderzijds. In de eerste plaats vermeldde de opdracht aan de eerder genoemde Evaluatiecommissie uitdrukkelijk dat het grondrecht op huisvesting een "toetssteen" is voor de evaluatie van de bepalingen van de Woninguurwet (zie hierover: M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 246, nr. 11). Bij de taakomschrijving van de Evaluatiecommissie werd over het recht op huisvesting het volgende gesteld: de taak is veeleer een "inventarisatie van de moeilijkheden die zijn ontstaan ingevolge de toe-

passing ervan (van de Woninghuurwet) en de leemten die daarbij aan het licht zijn gekomen, inzonderheid met betrekking tot de bescherming van de huurders en het recht op huisvesting. In dit verband is de vraag opgekomen of de particuliere eigenaars dan wel de overheid de uitoefening van voornoemde rechten moeten waarborgen. Klaarblijkelijk heeft de wetgever, die aan de Wet van 1991 een dwingend karakter heeft verleend en aan de huurder meer bescherming heeft willen bieden, in dit verband de medewerking van de privé-sector gewenst" (*Verslag*, 235). In de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 13 april 1997 luidt het dat "om de vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen ... de medewerking van de private huurmarkt noodzakelijk (blijft)" (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 5 (Verslag LANDUYT)). In het kader van de Woninghuurwet bevinden wij ons in het gebied van het civiel recht. Toch zijn heel wat instrumenten van sociale huisvesting rechtstreeks of onrechtstreeks van belang voor de private huurmarkt, zoals de toekenning van sociale woningen, de diverse premies, tegemoetkomingen en leningvoordelen, het opeisingsrecht voor leegstaande gebouwen (zie ook: P. JADOUL, "La mise en oeuvre...", *t.a.p.*, 303-320; in sommige overzichten vindt men een opsomming van de civielrechtelijke aanknopingspunten voor een recht op wonen: de bescherming van de gezinswoning in het huwelijks- en huwelijksgoederenrecht en de bepalingen van de Woninghuurwet; P. JADOUL, "La mise en oeuvre ...", *t.a.p.*, 295-303; zie ook: M. VLIES, "Sur les traces du droit au logement dans le Code Civil", *Ebauches d'un droit au logement effectif*, *a.w.*, 43-70, die er de bepalingen van de Wet van 18 juli 1991, met name het nieuwe art. 488*bis*-F van het Burgerlijk Wetboek, aan toevoegt: *t.a.p.*, 63-64; vanuit het perspectief van de gezinswoning: J. FIERENS, "Logement familial et droit au logement", in *Le logement familial*, *a.w.*, 421-443; vergelijk voor Frankrijk: V.J. RUBELLIN-DEVICHI, "La famille et le droit au logement", *Rev. trim. dr. civ.* 1991, 254).

186 Interessant is de gedachtenwisseling over de realisatie van dit grondrecht in de gewijzigde Woninghuurwet, hetgeen volgens sommigen te weinig is gebeurd. Het belang ervan wordt wel erkend (zie o.m.: *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 10 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Er wordt tevens terecht gewaarschuwd voor "de tweedeling met aan de ene kant een sociale huurmarkt die het recht op een behoorlijke huisvesting zou moeten waarborgen en aan de andere kant een privé-markt waarop nagenoeg volledige vrijheid zou heersen", waarbij wordt verwezen naar de "uitbuitingspraktijken" op het vlak van de kamerverhuur (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 9 (Verslag LANDUYT); over dit gevaar, zie ook: B. HUBEAU, "Het recht op wonen als sociaal grondrecht ...", *t.a.p.*, 66). Bovendien wordt vastgesteld dat niet enkel de federale bevoegdheidssfeer van de "private huurreglementering in het Burgerlijk Wetboek", maar ook de gewesten (via het huisvestingsbeleid) en de gemeenschappen (via het welzijnsbeleid) voor de realisatie van het recht moeten instaan, naast fiscale maatregelen, maatregelen met betrekking tot de inkomens uit arbeid of vervangingsinkomens, allerlei steun- of ondersteuningsmaatregelen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 16 (Verslag LANDUYT)).

187 In de wetswijziging van 13 april 1997 schemert het grondrecht op behoorlijke huisvesting door in de regeling van de huurprijs en de kosten en lasten, waarbij "de economisch zwakkeren uit de boot dreigden te vallen" en aldus aangeduid werd als een "zwak punt van het private huurrecht" (A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking ...", *t.a.p.*, 122; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 247-248, nrs. 13-15), alsook in de regeling van de huurwaarborg (een mogelijke toegangsdrempel voor de meest kansarme huurders; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 248-251, nrs. 16-20; *Algemeen Verslag over de Armoede*, *a.w.*, 221-222; P. VERSAILLES, "Garantie locative et droit au logement ...", *t.a.p.*, 467; M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*, 105). Ook het stelsel van onderhuur ingeval van een handelshuurovereenkomst is vooral geïnspireerd door de bedoeling om de sociale sector meer mogelijkheden te geven (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 251-253, nrs. 21-22).

188 Uiteraard staat ook de regeling van de kwaliteit van de woning in het teken van een ruimere bescherming van de woonkwaliteit, ook voor kansarmen (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 253-255, nrs. 23-24; A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 235-236, nr. 41; vergelijk in het perspectief van een duurzame ontwikkeling: X., *Federaal plan inzake duurzame ontwikkeling*, Brussel, Federaal Plan bureau, 2000, p. 40, nrs. 198-200). Maar hier spelen ook gewestelijke wetgevende initiatieven een (grotere) rol om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te garanderen ter uitvoering van de gewestelijke bevoegdheid "huisvesting" van artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I.: het gaat dan om de Vlaamse Wooncode met de regeling over de woonkwaliteit en haar verbetering door de invoering van veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, die strafrechtelijk kunnen worden gesanctioneerd, tenzij een conformiteitsattest kan worden voorgelegd (zie art. 5 tot 14 Vlaamse Wooncode), alsook ingevolge het Vlaamse Kamerdecreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, met een regeling van een conformiteitsattest (zie art. 10 Kamerdecreet); zie verder, nrs. 190-191; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 256-260, nrs. 28-35; over de verhouding tussen de gewestelijke en de federale reglementering en de incidenties op burgerrechtelijk vlak: *t.a.p.*, p. 260-262, nrs. 36-39).

189 Al bij al zal de grondwettelijke erkenning van het grondrecht op behoorlijke huisvesting en de daarop geïnspireerde wetgevende initiatieven "de sociale uitsluiting en achterstelling op de woningmarkt niet onmogelijk maken, maar er wellicht wel de gevolgen van kunnen verzachten" (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 262, nr. 40). Het is inderdaad gebleken dat de aandacht voor dit grondrecht evenmin los kan worden gezien van de koppeling met situaties van (kans)armoede (zie: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 8 (Verslag LANDUYT, met een verwijzing naar het Algemeen Verslag over de Armoede); *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 1-505/3, 11 (Verslag

DELCOURT-PÊTRE); vanuit het perspectief van de armoede, zie ook: N. BERNARD, "L'allocation universelle représente-t-elle la panacée de notre avenir social?", *Droit, Pauvreté et Exclusion*, Brussel, Koning Boudewijnstichting, 1999, 121-125; N. BERNARD en D. MAILLARD, "Agences immobilières sociales: la troisième voie du logement?", *J.T.* 1999, 145-150; W. CASSIERS, "L'accessibilité des prestations de sécurité sociale en Europe", *Dr. Q. M.* 1998, afl. 19, 4-28; M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*, 105-112; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, 239-261; P. VERSAILLES, "A la recherche de quelques grandes tendances dans le domaine du logement", in I. DECHAMPS (ed.), *Droit, Pauvreté et Exclusion*, *a.w.*, 118-120; J. FIERENS, "L'article 23 de la Constitution: une arme contre la misère", *Dr. Q. M.* 1994, afl. 3, 4-15; B. HUBEAU, "Het recht op wonen als sociaal grondrecht ...", *t.a.p.*, 68-69; *Ebauches d'un droit au logement effectif*, *a.w.*, 7-41; A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", 205-238; A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking ...", *t.a.p.*, 113-120; P. VERSAILLES en N. BERNARD, "Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?", *Dr. Q. M.* 1996, afl. 9, 6).

§ 2. Grondrecht op behoorlijke huisvesting in de regionale wooncodes

190 Ook de (regionale) wooncodes hebben het recht op een behoorlijke huisvesting of het recht op wonen op één of andere manier ingeschreven. In de Vlaamse Wooncode luidt het als volgt: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd" (art. 3). De doelstellingen, die daaruit voortvloeien hebben o.m. betrekking op de renovatie, verbetering, aanpassing en vervanging (art. 4 § 1, 2°); het gaat om het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 19 augustus 1997, gewijzigd door het Decreet van 17 maart 1998, *B.S.* 17 april 1998 en van 18 mei 1999, *B.S.* 18 juli 1999; over de Vlaamse Wooncode: M. BAUWENS, "De Vlaamse Wooncode: van Conformiteitsattest tot sociaal beheersrecht. Nieuwe instrumenten maken lokaal woonkwaliteitsbeleid mogelijk", *De Gem.* 1999, 12-18; G. BLOCKX, "De woonkwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode en het conformiteitsattest", *Waarvan Akte* 1999, 124-132; H. BLOEMEN, *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vanden Broele, losbl., 1998; M. BOES, "Individuele maatregelen in de wooncode", *T. Gem.* 1998, 288-306; L. DE RIDDER, "Administratieve aspecten", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, losbl.; B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999; P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode. Enkele markante gevolgen van de Vlaamse Wooncode op de verhuring van een woninghoofdverblijfplaats", *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 9-39; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie. De woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *T. Huur.* 1999-2000, 176-200; L. GOOSSENS, "De

Vlaamse Wooncode. Een verhaal van vervulde en onvervulde wensen", *Alert* 1997, 26-43; B. HUBEAU, "Institutionele en financiële aspecten", *t.a.p.*; B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel" (noot onder Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 199-210; L. THOLOME (ed.), *Un regard sur le Code flamand de l'habitat*, thema-nummer, *Echos Log.* 1997, 129-152; in het bijzonder: B. HUBEAU, "Le Code flamand de l'habitat à la lumière du droit au logement", *Echos Log.* 1997, 130-131; A. VAN BRABANT, "De Vlaamse Wooncode. Juridische aspecten: het conformiteitsattest", in *Vastgoedvademecum*, *a.w.*, losbl.; S. SNAET, "Het recht van voorkoop van de Vlaamse Wooncode", *T. Not.* 1999, 646-679; A. VAN BRABANT, "Notariële aspecten van het recht van wederinkoop, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht in de Vlaamse Wooncode", *Waarvan Akte* 1998, 157-174; A. VAN BRABANT, "De kwaliteitsbewaking inzake huisvesting, het woonconformiteitsattest, de reguleringsmechanismen en het sociaal huurrecht als voorzien in de Vlaamse Wooncode", *T.W.V.R.* 1999, 87-112; A. VAN HOVE, "De sociale verhuurkantoren juridisch bekeken", *T. Huur.* 1998-99, 80-85). De erin opgenomen kwaliteitsregeling, alsook deze van het Kamerdecreet, kunnen o.m. ook worden geplaatst in het kader van deze gespecifieerde doelstellingen van het recht op wonen (zie ook: M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, 256-262; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 287-289, nrs. 377-379)).

191 In de memorie van toelichting wordt verwezen naar het grondrecht op wonen als één van de krachtlijnen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/4-5, (Verslag HEEREN)). Er wordt gerefereerd aan de zinsnede over veiligheid, kwaliteit en omvang die aangepast moet zijn aan de sociale en economische toestand van de maatschappij (zie boven, nrs. 163-165). Bij de detaillering van het artikel over het recht op wonen wordt gepreciseerd dat het moet gaan om een aangepaste woning aan de bewoners (fysieke mogelijkheden en aantal bewoners), alsook uitgewerkt via bepalingen zoals kwaliteitsnormen. Ook moet de woning "van goede kwaliteit" zijn, waarmee bepalingen corresponderen over de kwaliteitsnormen en het conformiteitsattest (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/4-5 (Verslag HEEREN)). Ook al is er geen directe werking, zo luidt het, het is meer dan een programmaverklaring. De wetgever en de overheid moeten positief optreden. De overigens ruime beleidsvrijheid is "naar ondertoe" beperkt. "Het beleid moet in ieder geval de in de wetgeving bestaande bescherming van de sociaal-economische grondrechten eerbiedigen". Dat is de zogenaamde "standstill"-verplichting (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 3 (Memorie van Toelichting)); A. ALEN, J. CLEMENT, W. PAS, P. PEETERS en J. VAN NIEUWENHOVE, *t.a.p.*, p. 1347, nr. 6; zie boven, nr. 171). Naast het "dak" moet de overheid zich inspannen om iedereen woonzekerheid te garanderen (a) in een woning van goede kwaliteit, (b) die aangepast is aan zijn persoonlijke situatie en die van zijn gezin (c). De woning moet gelegen zijn in een behoorlijke woonomgeving (d) en betaalbaar zijn

(e)" (eigen indeling; *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 6 (Verslag HEEREN)).

192 Bij de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Wooncode worden aan de grondwettelijke verankering van het recht op behoorlijke huisvesting een achttal rechtsgevolgen verbonden (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 3-4 (Memorie van Toelichting)):
"– de waarborging van het recht is op de eerste plaats een opdracht voor de decreetgever, meer dan voor de Vlaamse Regering. Dit geldt in het bijzonder voor de beperkingen op het recht.
– de omvang van het recht (*ratione personae* en *ratione materiae*) wordt door de decreetgever bepaald, zonder dat het recht daarom voorwaardelijk wordt. De decreetgever bepaalt wie aanspraak kan maken op bepaalde prestaties van de overheid, maar kan het grondrecht niet uithollen door te stringente voorwaarden op te leggen. De voorwaarden moeten zodanig zijn dat de uitoefening van het recht op behoorlijke huisvesting voor elkeen mogelijk is of blijft.
– er wordt een subjectief recht gecreëerd, dat jurisdictioneel afdwingbaar is. Een overheidsmaatregel die iemand op een willekeurige of discriminerende wijze uitsluit van het recht op behoorlijke huisvesting, kan bij de rechter worden aangevochten; rechtstreeks door een beroep te doen op artikel 14 van de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State om de betreffende reglementering te laten vernietigen of onrechtstreeks bij de gewone rechter via aritkel 159 van de Grondwet. Artikel 23 wordt nu reeds met succes ingeroepen voor de gewone rechter in geschillen betreffende gewone en sociale huishuur.
– het grondrecht verplicht de decreetgever een adequaat beleid te voeren dat een daadwerkelijke uitoefening van het recht voor elkeen garandeert. Uit de voorbereidende werken kunnen de volgende 'concrete' verplichtingen worden gedestilleerd.
– voor hen die daartoe zelf in staat zijn, volstaat het dat de overheid voldoende woonruimte creëert. Voor degenen die om welke reden dan ook voor zichzelf of voor hun gezin geen onderdak meer kunnen vinden, moet de overheid tussenkomen met effectieve financiële en materiële steun.
– de overheid moet ervoor ijveren dat een ieder gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij.
– de overheid moet zorgen voor voldoende sociale huisvesting en (dient) te waken over de kwaliteit van de woningen en woonomgeving.
De traditionele categorieën van het burgerlijk recht, in het bijzonder het eigendomsrecht en de huurovereenkomst, worden, desnoods via overheidsingrijpen (E.H.R.M. 21 februari 1986, James, § 47 i.v.m. gedwongen verkoop: 'Eliminer ce qe l'on ressent comme des injustices sociales figure parmi les tâches d'un législateur démocratique. Or les sociétés modernes considèrent le logement comme un besoin primordial dont on ne saurait entièrement abandonner la satisfaction aux forces du marché. La marge d'appréciation va assez loin pour englober une législation destinée à assurer en la matière plus de justice sociale, même quand pareille législations s'immisce dans les relations contractuelles entre particuliers et ne confère aucun avantage direct à l'Etat ni à la collectivité dans son ensemble), sociaal gecorrigeerd en nieuwe rechtsvormen kunnen naast de traditionele instituten 'eigendom' en 'overeenkomst' tot stand worden gebracht om het recht op behoorlijke huisvesting te waarborgen. Het E.H.R.M. aanvaardt deze inperking van het recht op eigendom en de contractuele vrijheid door het recht op een behoorlijke huisvesting: Het Hof heeft terecht ingezien dat, in de huidige samenleving, de imperatieven van een sociaal evenwichtige ontplooiing van alle burgers en de vereisten van sociale rechtvaardigheid (moeten) primeren (...). Het eigendomsrecht moet worden verzoend met de sociale politiek, waartoe huisvesting behoort. Het eigendomsrecht verdient niet meer dan een zwakke bescherming, met mogelijkheid tot uitgebreide afwijkingen. Artikel 1, Eerste Protocol, en de rechtspraak van het E.H.R.M. bieden die bescherming, maar reiken niet verder. Dat is maar goed zo".

193 In de Waalse Huisvestingscode bepaalt artikel 2 o.m. als doelstelling dat de respectieve overheden in het kader van hun bevoegdheden het recht op wonen moeten trachten te realiseren als leefkader en als plaats voor de ontwikkeling en emancipatie van individuen en gezinnen. De gezondheid van

woningen behoort duidelijk mee tot de doelstellingen. De tekst van artikel 2 van de Waalse Huisvestingscode luidt: "Het Gewest en de andere overheidsorganen passen, elk binnen hun eigen bevoegdheden, het recht op menswaardig wonen toe, waarbij de woning een omgeving is waarin personen en gezinnen wonen. Zelfstandig leven en tot ontplooiing komen. Hun beleidsdaden streven naar meer samenhang in de samenleving door het aanmoedigen van de renovatie van het patrimonium en door een diversifiëring en een uitbreiding van het woningaanbod in de woonkernen. Het doel van de Huisvestingscode is te voorzien in gezonde woningen, alsmede ervoor te zorgen dat er bij voorrang woningen ter beschikking worden gesteld van gezinnen met een bescheiden inkomen en van gezinnen in een precaire toestand" (zie o.m.: *Parl. St.* W. Parl. 1997-98, nr. 371/1; P. JADOUL, "Le droit au logement au regard du Code wallon du Logement", in X., *Le logement à l'aube du XXIème siècle. Quelques perspectives et enjeux pour demain*, Namen, Direction Générale Aménagement du Territoire, Logement et Patrimoine, 1999, 11-20; B. HUBEAU, "Le Code wallon du logement: une présentation générale", *Act. jur. baux* 1999, p. 18-19, nrs. 4-6; C. MERTENS, "Le Code du Logement: points d'appui et de rupture-évolution", *R.R.D.* 1997, 109-121; C. MERTENS en M. BOLCA, *Le nouveau code wallon du logement ou le droit régional au logement en mouvement*, Diegem, Editions Juridiques Kluwer Belgique, reeks *Lois Actuelles*, 1997, 57).

AFDELING V

DOORWERKING VAN HET RECHT OP BEHOORLIJKE HUISVESTING IN DE RECHTSPRAKTIJK

§ 1. In de private huurrechtelijke verhoudingen

194 Sinds de inwerkingtreding van artikel 23 van de Grondwet kan een aantal toepassingen van deze bepaling in de rechtspraak en in het kader van private huurrechtelijke verhoudingen in het bijzonder worden vermeld. Ook in het sociaal huurrecht is een beroep gedaan op de bepaling (voor de eerste rechtspraak, zie ook: M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*, 105-106; J. FIERENS, "Le droit à un logement décent", *t.a.p.*, p. 238-239, nrs. 13-15; B. HUBEAU, "Het recht op behoorlijke huisvesting (art. 23 van de Grondwet) en het privaat huurrecht" (noot onder Vred. Elsene 6 maart 1995), *T.B.B.R.* 1996, 298-301; B. HUBEAU, "Droit au logement décent", *t.a.p.*, p. 12-14, nrs. 7-10; B. HUBEAU, "Le droit au logement: un droit social fondamental", *t.a.p.*, 285-286; B. HUBEAU, "Woonrecht, recht op wonen ...", *t.a.p.*, p. 14-17, nrs. 19-26).

195 In een eerste geval tekent de huurder op een niet-gemotiveerde wijze verzet aan tegen een vonnis dat de huurovereenkomst wegens wanbetaling

van de huurprijs ontbindt. De verhuurder stelt een tegeneis in wegens tergend en roekeloos verzet. De rechter verklaart deze ongegrond, aangezien rekening dient te worden gehouden met de actuele en reële moeilijke toestand van de huurder en zijn gezin met vier kinderen. Zij dreigen immers hun huisvesting te verliezen: en deze toestand wordt nu juist beschermd door artikel 23 van de Grondwet. Omdat tevens naar de internationale bescherming van het grondrecht op wonen wordt verwezen, is niet uit te maken welke preciese draagwijdte de Vrederechter te Elsene in deze uitspraak van 27 april 1994 aan de grondwettelijke bepaling verleent (Vred. Elsene (2de kanton) 27 april 1994, *T. Vred.* 1997, 122, noot B. HUBEAU).

196 In een andere casus werd door de voorzitter in kort geding op 11 mei 1994 aan de burgemeester van Namen een verbod opgelegd om een bevel tot uitdrijving na onbewoonbaarverklaring van een woning uit te voeren: de redenering is dat artikel 23 van de Grondwet subjectieve rechten voor de burger doet ontstaan, die door de overheid moeten worden geëerbiedigd (Voorz. Rb. Namen (Kort Ged.) 11 mei 1994, *Dr. Q. M.* 1995, afl. 7, 24, noot J. FIERENS). Onduidelijk hierbij is of deze subjectieve rechten worden gekoppeld aan eerste lid, dan wel derde lid, 3° van artikel 23 van de Grondwet (J. FIERENS, noot onder Voorz. Rb. Namen (Kort Ged.) 11 mei 1994, *t.a.p.*).

197 In een vonnis van 15 februari 1995 van de Vrederechter te Ukkel werd het grondrecht op behoorlijke huisvesting, zoals beschermd door de internationale rechtsbronnen en artikel 23 van de Grondwet, ingeroepen om niet de ontbinding van de huurovereenkomst uit te spreken, maar aan de huurder een afbetalingsplan toe te staan voor de betaling van zijn huurschuld (Vred. Ukkel 15 februari 1995, *T. Vred.* 1997, 164). Met succes werd in een andere casus voor de Vrederechter te Ukkel op 15 maart 1995 het grondrecht op behoorlijke huisvesting ingeroepen tegen de beëindiging van de huurovereenkomst door de curator van de huurder. Het ging immers om de hoofdverblijfplaats van de huurder. Daarbij kwam dat de huurprijs was betaald en de verhuurder de ontbinding niet had gevraagd (Vred. Ukkel 15 maart 1995, *T. Vred.* 1997, 166).

198 Ingevolge het grondrecht op behoorlijke huisvesting en de menselijkheid en de eerbied voor de waardigheid van de menselijke persoon dient te worden gewacht tot na de winter om een bejaarde persoon toe te laten te verhuizen in omstandigheden, die overeenstemmen met de menselijke waardigheid (Vred. Elsene 6 maart 1995, *T.B.B.R.* 1996, 296, noot B. HUBEAU, "Het recht op behoorlijke huisvesting (art. 23 van de Grondwet) en het privaat huurrecht").

199 In een bepaalde casus heeft de Beslagrechter te Gent aandacht besteed aan de woonsituatie van de partij, die een bewoner van een eigen woning wil uitdrijven. De verkoper van een woning, die zelf in de woning woont, vraagt

de opschorting van een uitzettingsbevel in uitvoering van een notariële verkoopsakte. De uitdrijving zou normaal in de kerstperiode plaats moeten hebben. De verkoper roept het recht op een behoorlijke huisvesting in en de onmogelijkheid om tijdens deze periode een andere woning te vinden. De beslagrechter wijst de vordering af: hij brengt in rekening dat de kopers, die een opzegging hebben betekend om zelf de gekochte woning te bewonen, moeten of zouden kunnen worden gedwongen ernstige woonmoeilijkheden te ondervinden (Beslagr. Gent 26 december 1996, *A.R.*, nr. 96-3.846 (in ons bezit); voor een commentaar: A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking ...", *t.a.p.*, 128; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 244, nr. 5).

200 Het grondwettelijk erkende recht op een behoorlijke huisvesting kan niet worden onderworpen aan de voorwaarde van een "vaste" tewerkstelling. De benarde levensomstandigheden van de huurder vormen op zichzelf geen motief om tot ontbinding van een geldige huurovereenkomst over te gaan. De tijdelijke wanbetaling van de huurder is geen wezenlijke tekortkoming, die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt (Vred. Roeselare 1 maart 1996, *R.W.* 1997-98, 1.054).

201 De Vrederechter te Antwerpen wijst het inroepen van artikel 23 van de Grondwet af, omdat "verweerster die sinds 21 juni 1995 verwittigd werd van de intentie van eisen om de huur te zien beëindigen na haar wettelijke termijn, geen opmerkingen heeft geformuleerd, noch enige reactie heeft doen toekomen, doch tot op heden gewacht heeft om uitzonderlijke omstandigheden in te roepen" (Vred. Antwerpen (2de kanton) 30 januari 1997, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 1118 (in ons bezit)).

202 Artikel 23 van de Grondwet waarborgt zowel het recht op huisvesting als het recht om menswaardig te worden behandeld. Gelet op de bijzondere omstandigheden van de huurder (hoge leeftijd, gering inkomen en het bewonen van de plaats sinds 1967), het feit dat de opzegging werd gegevens wegens de uitvoering van werken en dat de winter voor de deur staat, dient een uitstel te worden verleend om het goed te kunnen verlaten (er zal een bedrag moeten worden betaald voor de bewoning dat gelijk is aan het bedrag van het laatste huurgeld); zie ook: Vred. Elsene (2de kanton) 3 december 1997, *Act. jur. baux* 1998, 57; Vred. Verviers (2de kanton) 30 juni 2000, *Echos Log.* 2000, 119, noot L. THOLOME, "L'article 23 de la Constitution n'est pas une simple déclaration de principe"; Vred. Grâce-Hollogne 11 juli 2000, *Echos Log.* 2000, 123, noot L. THOLOME, "Le bail doit avoir une cause et un objet licite").

203 Inzake de afweging van het recht op wonen en behoorlijke huisvesting met andere vormen van regelgeving is er het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde van 18 november 1997, waarin wordt gesteld dat het recht op behoorlijke huisvesting niet mag primeren op de regelgeving

inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Het ging om de vraag of om deze reden een recht op permanente bewoning kon worden erkend in weekendverblijven, daar waar het eigenlijk gaat om een stedenbouwmisdrijf (Rb. Dendermonde 18 november 1997, *A.J.T.* 1997-98, 266, noot S. DE TAEYE en F. VAN ACKER, "Over het recht op permanente bewoning van een weekendverblijf", vooral p. 271-272, nrs. 11-12; het ging om een toepassing van de bepalingen van de art. 68 en 70 van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde Decreet betreffende de ruimtelijke ordening; zie: *B.S.* 15 maart 1997; zie o.m.: B. HUBEAU en R. PEREMANS, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven*, Brugge, Die Keure, 1993, 105-164).

§ 2. In de sociale huurrechtelijke verhoudingen

204 In de sector van de sociale huurwoningen had de Rechtbank van Eerste Aanleg te Luik reeds in 1987 – als prefiguratie op de grondwettelijke erkenning ervan – een recht op wonen "geconstrueerd" op grond van de internationale teksten (het ging om "de proclamations solennelles", dont "l'efficacité est en voie d'élaboration"; Rb. Luik 29 juni 1987, *T. Vred.* 1998, 236, noot B. HUBEAU en *Amén.* 1987, 130, noot B. HUBEAU, "La régionalisation du logement: droit commun et réglementation en Région wallonne", *J.L.M.B.* 1987, 1266; voor een commentaar: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 21, nr. 10 en p. 22, nr. 11; B. HUBEAU, "Kroniek van rechtspraak sociale woninghuur", *T. Vred.* 1990, p. 329-330, nr. 27; zie ook reeds in het kader van het Internationaal Verdrag Economische, Sociale en Culturele Rechten en het recht op wonen: Cass. 15 maart 1965, *Pas.* I, 734; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 21, nr. 10). Eerder was door de Vrederechter te Tubize tot tweemaal toe artikel 3 van het E.V.R.M. toegepast op de verhuring van een sociale woning (zie boven, nrs. 138-141).

205 De Vrederechter van het tweede kanton te Leuven oordeelde in een van de overwegingen dat "de nieuwste aanpassing van de Grondwet artikel 23, 3°, zonder praktische uitwerking op zichzelf is" en "geen woonrecht waarborgt": aangezien dit slechts een heel beperkte zinsnede is, rijst de vraag of dit algemeen is bedoeld, dan wel in het licht van het geschil zelf, dat betrekking heeft op een sociale huurwoning (Vred. Leuven (2de kanton) 16 april 1996, *T. Huur.* 1996, 80; voor een commentaar: B. HUBEAU, "Kroniek van de sociale huisvesting (1989-1996)", *R.W.* 1996-97, 947-948, nr. 7). In een vonnis van de Vrederechter te Grâce-Hollogne van 1 oktober 1999 fungeert het recht op wonen als referentiekader voor de oplossing van enkele rechtstechnische kwesties, o.m. de maximumhuurprijs (Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999, *J.L.M.B.* 2000, 900).

§ 3. Enkele conclusies

206 Als eerste conclusie lijkt ons dat artikel 23 van de Grondwet in de geschillen, die private huurovereenkomsten betreffen, wordt ingeroepen en

toegepast als een middel van marginale toetsing en correctie ten aanzien van de bepalingen van het huurrecht, wanneer de zuivere toepassing ervan tot sociaal ongewenste toestanden zou kunnen leiden. Over de preciese draagwijdte en de mate van doorwerking kunnen vooralsnog geen definitieve conclusies worden getrokken. De genoemde toepassingen van artikel 23 van de Grondwet in de rechtspraak lijken ons hoopvol, maar een verdere verfijning dringt zich uiteraard op.

207 Een tweede vaststelling is dat het recht op een behoorlijke huisvesting in de rechtspraak eerder op een vrij impliciete manier wordt erkend en helemaal niet op een expliciete wijze als een sociaal grondrecht. In het algemeen kan men via de toepassing van open normen in het overeenkomstenrecht een aantal gelijkaardige gevolgen bereiken: de beginselen van goede trouw, de algemene rechtsbeginselen, zoals het rechtsmisbruik, de billijkheid, alsook de concrete toepassing van de huurrechtelijke bepalingen, daar waar de rechter over een zekere beoordelingsmarge beschikt. Een voorbeeld is de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, de mogelijkheid om een termijn van respijt toe te kennen, de keuze voor een bepaalde sanctie ingeval van overtreding van de woonkwaliteitsnormen, enzomeer (M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*, 106-112; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 245-246, nr. 10; B. HUBEAU, "Droit au logement décent", *t.a.p.*, p. 14, nr. 10).

208 Een derde conclusie is dat de inschrijving van het recht op wonen in de Grondwet meer effect heeft gesorteerd dan wat ooit aan invloed is uitgegaan van de bestaande internationale teksten (P. JADOUL, "Consécration juridique ...", *t.a.p.*, 56; B. HUBEAU, "Droit au logement décent", *t.a.p.*, p. 14, nr. 10).

209 Voorts is in bepaalde onderdelen van het woninghuurrecht de toepassing van de grondwettelijke bepaling meer denkbaar dan in andere. Een voorbeeld is de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, waar de rechter gehouden is bij de beoordeling van zo'n vraag de belangen van huurder en verhuurder af te wegen: daarbij kan best worden geopteerd voor de oplossing die het meest in overeenstemming is met de grondwettelijke bepaling (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 244, nr. 5). Het recht op huisvesting van de verhuurder is in sommige gevallen ook minstens even beschermenswaardig als dat van de huurder (A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking ...", *t.a.p.*, 128; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 244, nr. 5).

AFDELING VI

ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT

§ 1. Recht op wonen in het Franse recht

210 Men heeft tot de jaren tachtig moeten wachten vooraleer aan het recht op wonen een wettelijke basis is gegeven: van een vaag begrip "droit à l'habitat" is het geëvolueerd tot een wettelijk aanknopingspunt en later nog als doelstelling met een grondwettelijke dimensie (L. BESSON, *t.a.p.*, 22).

211 Ofschoon gaandeweg de Wet van 1948 minder en minder dominant werd voor de huursector, zijn het toch de marktgegevens (in verband met de prijzen vooral in de grote steden), die de rechtstreekse aanleiding waren om over te gaan tot de erkenning van het recht op wonen in de Wet QUILLIOT: vanuit een onevenwicht in de richting van de verhuurder wil deze wet daaraan verhelpen (voor een situering van de ontstaansgeschiedenis in het kader van het "droit à l'habitat": R. SAINT-ALARY, "Le droit à l'habitat et de nouvelles relations entre propriétaires et locataires", *D.* 1982, *Chron.* 239; J. HUET, *t.a.p.*, p. 726, nr. 21.510).

212 De zogenaamde Franse Wet QUILLIOT stelde: "Het recht op wonen (le droit à l'habitat) is een fundamenteel recht; het wordt uitgeoefend in het kader van de wetten, die het regelen. De uitoefening van dit recht impliceert dat ieder vrij moet kunnen beslissen over zijn manier van wonen, dankzij het behoud van zowel de huursector, als van een sector van eigendomsverwerving, toegankelijk voor alle sociale categorieën" (art. 1 van de Wet nr. 82-526 van 26 juni 1982 "relative aux droits et obligations du preneur", opgeheven door de Wet nr. 86-1.290 van 23 december 1986; zie hierover: J. VANDENBERGHE, "De woonzekerheid in het Frans huurrecht", in *Wonen in (on)zekerheid, a.w.*, 285-303; G. ROMMEL, "De huurwet Quilliot, het ontwerp Van Elslande en het voorstel Cools-Van den Bossche. Kritische vergelijking van de fundamenten", *R.W.* 1982-83, 1797-1802; J. VANDENBERGHE, "De wet Quilliot: de nieuwe Franse huurwet", *Wonen*, afl. 92, 23-35; F. BOUYSSOU, "L'Etat et le logement", *Rev. dr. Imm.* 1983, 1; L. BESSON, *t.a.p.*, 22; J. HUET, *t.a.p.*, p. 726-727, nr. 21.510).

213 Na de erkenning van het grondrecht in de Wet QUILLIOT beschouwt BESSON de Wet MEHAIGNERIE van 23 december 1986 als een antipode, met name door de verdwijning van het concept recht op wonen enerzijds en de terugkeer naar de regels van de markt anderzijds (L. BESSON, *t.a.p.*, 22). Het recht op wonen wordt zonder meer afgeschaft en geschrapt: "elle raye, maladroitement, le droit à l'habitat", zo stelt HUET (J. HUET, *t.a.p.*, p. 727, nr. 21.510; over de antecedenten: C. GIVERDON, *Nouveaux rapports de location (suppl.)*, Parijs, Litec, 1987; J.F. LAFOND, *Les baux d'habitation du secteur privé après loi Méhaignerie*, Parijs, Litec, 1987 en J.L. AUBERT, "Les difficultés d'un équilbre", *D.* 1986, *Chron.* 247).

214 De Wet van 6 juli 1989 heeft het beginsel echter opnieuw op de voorgrond geplaatst: "Le droit au logement est un droit fondamental ... L'exercice de ce droit implique la liberté de choix, pour toute personne, de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété à toutes les catégories sociales". Hierbij wordt dus niet enkel het beginsel weergegeven, maar bevat de bepaling ook indicaties naar de daarbij te hanteren instrumenten. Deze "revirement à gauche" herneemt heel wat onderdelen van de Wet QUILLIOT, ook de collectieve onderdelen van het recht op wonen (het onderhandelingsrecht van huurdersverenigingen bij de bepaling van sommige huurvoorwaarden) (J. HUET, *t.a.p.*, p. 728, nr. 21.510; J.L. AUBERT en P. BIHR, *a.w.*; J. en F. LAFOND, *Les baux d'habitation après la loi du 6 juillet 1989*, Parijs, Litec, 1990; F. WAREMBOURG-AUQUE, "Rapports locatifs: l'équilibre introuvable", *J.C.P.* 1989, I, 3.421; J.L. AUBERT, "Rapport sur la législation relative aux baux d'habitation", *Rev. dr. Imm.* 1991, 427; G. BRIERE DE L'ISLE, "Rapport sur la législation relative

au bail", *Rev. dr. Imm.* 1991, 411). Nadere precisering van de methodes om dit recht op wonen te realiseren zijn o.m.: de woonzekerheid garanderen, de organisatie van een recht van voorkoop, of nog specifieke regels voor de gezinswoning, naast beschermingsstelsels voor specifieke categorieën van huurders (voor een uitwerking ervan in de diverse geciteerde wetten in het bijzonder: M. GRIMALDI, "Le logement et la famille", *Rép. Defr.* 1983, art. 33.120 en 33.130; J. HUET, *t.a.p.*, p. 744-751, nrs. 21.531-21.536; zie ook: J. HUET en C. VAN DER MERWE, "La protection des locataires en place lors de la mise en copropriété d'un immeuble résidentiel", *Rev. dr. Imm.* 1993, 25; A. BOITUZAT, "Protection du consentement, respect de l'initiative individuelle et droit de préemption en matière immobilière", *D.* 1979, *Chron.* 219; L. BOSGIRAUD, "Les droits de préemption du locataire", *Rev. dr. Imm.* 1983, 1983, 167).

215 De Wet van 31 mei 1990 betreffende de uitwerking van het recht op wonen ("loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement") gaat nog verder in de erkenning van het recht op wonen. In artikel 1 wordt bevestigd dat "garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation". De wet tracht dus stelsels en instrumenten in het werk te stellen om het grondrecht te waarborgen (L. BESSON, *t.a.p.*, 23).

216 Een laatste stadium in de erkenning van het recht op wonen in het Franse recht is de zogenaamde Oriëntatie- of Kaderwet van 29 juli 1998 betreffende de strijd tegen de uitsluiting, die in éénzelfde logica kan worden gesitueerd (zie over het Franse beleid tegen kansarmoede: S. PAUGAM (ed.), *L'exclusion. L'état des savoirs*, Parijs, La Découverte, 1996; vergelijk met het Algemeen Verslag over de Armoede). Men creeërt of versterkt de maatregelen om het recht op wonen te realiseren, na een vooropstelling dat "la loi tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, ..." (art. 1 van de Wet van 29 juli 1998; over deze beide laatste wetten: L. BESSON, *t.a.p.*, 23-24).

217 Opvallend is dat men telkens blijft bij wetgevende normen zonder grondwettelijke erkenning, ofschoon artikel 1 van de Wet van 31 mei 1990 grondwettelijke "allures" heeft en de stijl heeft van de grondwettelijke erkenning buitenslands. Ook de Wet van 1998 gaat in die richting. Bovendien heeft het Grondwettelijk Hof, wanneer een vordering was ingesteld met betrekking tot de conformiteit aan de Grondwet van de Wet van 31 mei 1990, het recht op wonen uitdrukkelijk niet verheven tot een grondwettelijk niveau. Maar in een uitspraak van 29 mei 1990 wordt toch het principe vooropgesteld dat "le logement des personnes défavorisées répond à une exigence d'intérêt national" (deze uitspraak wordt geciteerd door: L. BESSON, *t.a.p.*, 23).

218 In een beslissing van 19 januari 1995 met betrekking tot de wet "relative à la diversité de l'habitat" heeft het Grondwettelijk Hof bevestigd dat "la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle". Het wordt dus een doel met een grondwettelijke waarde. Aan de wetgever om deze objectieven te verfijnen: "il incombe tant au législateur qu'au gouvernement de déterminer ... la mise en oeuvre de cet objectif à valeur constitutionnelle". De openbare besturen hebben dus een ruime beoordelingsmarge in de keuze van de middelen en instrumenten In de rechtspraak begint dit gegeven ook door te sijpelen (voor een voorbeeld: L. BESSON, *t.a.p.*, 23). Er is dus sprake van een doorwerking in de rechtspraak.

§ 2. Recht op wonen in het Nederlandse recht

219 Artikel 22, tweede lid van de Nederlandse Grondwet stelt dat "bevordering van voldoende woongelegenheid zorg der overheid" is (zie hierover in het algemeen: H.C.I. RIETMAN, *a.w.*, 36-38; C.A. ADRIAANSENS en A.C. FORTGENS, *Volkshuisvestingsrecht*, Deventer, Kluwer, 1990, 64-66; over het recht op wonen in de Nederlandse constitutionele rechtsorde: E.M. PEETERS, "Het recht op wonen als sociaal grondrecht: inbedding in de Nederlandse rechtsorde", *Het grondrecht op wonen*, *a.w.*, 83-97; M.T.M. TEN VOORDE, "Speelt het grondrecht op wonen in de dagelijkse rechtspraktijk in Nederland een rol?", *Het grondrecht op wonen*, *a.w.*, 99-104; L.F.L. VERHEY, "De doorwerking van het recht op huisvesting in verhoudingen tussen burgers onderling in

Nederland", *Het grondrecht op wonen, a.w.*, 131-137; H.C.M. RIETMAN, "De doorwerking van het grondrecht op wonen in het volkshuisvestingsbeleid in Nederland", *Het grondrecht op wonen, a.w.*, 167-172; W. SALET, "Over oude en nieuwe grondrechten en de volkshuisvesting", *Het grondrecht op wonen, a.w.*, 173-177; J. BURGERS, "Recht op huisvesting en decommodificatie van de woningmarkt", *Het grondrecht op wonen, a.w.*, 139-144).

220 Vanaf 1848 tot 1983 stonden in Nederland slechts twee sociale grondrechten met name betreffende het armenbestuur en het onderwijs in de Grondwet. Bij de grondwetsherziening in 1983 zijn in de Nederlandse Grondwet naast de klassieke grondrechten een aantal sociale grondrechten opgenomen in de artikelen 17 tot 23. Vanaf dan bevat de lijst van sociale grondrechten het recht op een wettelijk toegekende rechter, het recht op rechtsbijstand, het recht op werkgelegenheid, op een goede rechtspositie voor werknemers, op medezeggenschap en een vrije keuze van arbeid, het recht op bestaanszekerheid, op een zekere welvaartspreiding, op sociale zekerheid en bijstand, het recht op een goed leefmilieu, het recht op volksgezondheidszorg, woongelegenheid en maatschappelijke en culturele ontplooiing en op vrijetijdsbesteding en recht op onderwijs (zie hierover: A.W. HERINGA, *Sociale grondrechten*, Leiden/Zwolle, N.J.C.M.-Stichting/Tjeenk Willink, 1989, 74).

221 Het sociale grondrecht op wonen kwam niet in de oude Grondwet vóór 1983 voor. Ook in de onstaansgeschiedenis van de huidige Grondwet is het recht op wonen niet altijd als sociaal grondrecht aangeduid. Het kwam noch in de Proeve van de Nieuwe Grondwet, noch in de voorstellen van de Staatscommissie-CALS-DONNER voor (G.J.M. CARTIGNY, "Gezondheid, wonen en ontplooiing (art. 1.21), 2. Bevordering van voldoende woongelegenheid", in A.K. KOEKKOEK, W. KONIJNENBELT en F.C.L.M. GRIJNS (ed.), *Grondrechten, Commentaar op hoofdstuk I van de herziene Grondwet*, Nijmegen, Ars Aequi Libri 1982, 427). De memorie van toelichting noemt het advies van de Sociaal-Economische Raad als eerste verwijzing naar een recht op huisvesting.

222 De sociale grondrechten in de Nederlandse Grondwet 1983 richten zich in het algemeen naar de wetgever, met de opdracht om regels te stellen, dan wel tot de overheid als geheel om ergens zorg voor te dragen, om maatregelen te treffen, om een bepaalde toestand te bevorderen, of nog om voorwaarden te treffen, teneinde een bepaald resultaat te bereiken. Zij hebben geenszins het karakter van een afdwingbaar recht, maar veeleer van een instructienorm of zorgverplichting voor de overheid (zie ook: A.W. HERINGA en T. ZWART, *Grondwet 1983*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1983, 25; A.W. HERINGA en T. ZWART, *De Nederlandse Grondwet*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1991, 78).

223 Dit geldt ook voor het recht op wonen. Uit bovenstaande formulering van het recht op wonen (bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid) valt ook geenszins een voor de burger afdwingbaar recht af te leiden. De erkenning van het recht krijgt juridische gestalte in de vorm van een inspanningsverplichting voor de overheid (H.C.I. RIETMAN, *a.w.*, 36-37; E.M. PEETERS, *t.a.p.*, 89; zie ook verder, nr. 224).

224 In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp in eerste lezing staat over zorg voor voldoende woongelegenheid het volgende te lezen (zie *Stukken Tweede Kamer* 1975-76, nr. 13.873/3, 14): "Deze tak van zorg is van zo'n belangrijke betekenis dat hij verdient opgenomen te worden onder de bepalingen over de sociale grondrechten. De zorg voor onvoldoende woongelegenheid is immers te zien als een zaak ter bevrediging van een der primaire levensbehoeften van de mens. De overheidszorg voor de woningvoorziening is reeds van oude datum en de behoefte aan deze zorg, die zich ten gevolge van de Tweede Wereldoorlog nog verder heeft ontwikkeld, is van blijvende aard. Onder 'voldoende woongelegenheid' is niet alleen te verstaan een voldoende aantal woningen. De term heeft mede betrekking op het volume, de kwaliteit, de veiligheid, de gezondheid, etc. van de woningen". Aan de zorgplicht van de grondwetgever wordt een ruim bereik gegeven, vanuit de vaststelling dat bij de grondwetsherziening in 1983 wordt aangesloten bij "wat hier ten lande algemeen als maatschappelijke verworvenheid en als plicht

van de overheid ten aanzien van de ontplooiing van de mens wordt ervaren" en deze rechtsnormen "beogen te leiden tot een samenleving waarin de burger volledige ontplooiingsmogelijkheden heeft" (*Stukken Tweede Kamer* 1976-77, nr. 13.873/3, 24). Daartoe kunnen worden gerekend o.m. in de volkshuisvesting een "voldoende kwaliteit van woningen, de veiligheid van woningen, de gezondheid van woningen (*Stukken Tweede Kamer* 1975-76, nr. 13.873/3, 14 en 7, 24). De memorie van antwoord (*Stukken Tweede Kamer* 1975-76, nr. 13.873/7, 24) bevat de volgende nadere toelichting. Na er op gewezen te hebben dat het woord "bevordering" in samenhang gelezen met het woord "voldoende", zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve taakstelling inhoudt, stelt de regering het volgende: "Bevordering van voldoende woongelegenheid houdt naar ons oordeel ook in dat het beleid er op gericht moet zijn, dat slechts in noodgevallen een situatie van onvoldoende aantal wooneenheden mag bestaan ... Het beleid dient gericht te zijn op een voldoende aantal woningen, op het binnen bereik brengen van goede woningen ook voor de laagste inkomensgroepen, op een voldoende kwaliteit van woningen, ook op langere termijn, op bevordering van het wooncomfort, enz.". Vanuit de Tweede Kamer is, zij het tevergeefs, gepoogd de verantwoordelijkheid van de overheid steviger vast te leggen door de formule "bevordering van voldoende woongelegenheid" te vervangen door termen als "tot stand (doen) brengen" en "zorgen voor, direct of indirect". Belangrijk tegenargument van de regering was dat de voorgestelde redacties te weinig rekening leken te houden met omstandigheid dat de taken van de onderscheiden overheden op het gebied van de volkshuisvesting in aard en reikwijdte verschillen. Zo voorziet de rijksoverheid niet in de volkshuisvesting door zelf woningen te bouwen; zij subsidieert bouwactiviteiten, aldus de regering. De taken van de verschillende overheden op dit gebied achtte zij goed verwoord in de gebezigde redactie (*Stukken Tweede Kamer* 1976-77, nr. 13.873/10, 5). De parlementaire behandeling van dit sociale grondrecht in tweede lezing leidde niet tot nadere discussies. De oorspronkelijk voorgestelde tekst is dus onveranderd in de Grondwet opgenomen.

225 Uit de redactie van het grondwetsartikel en de parlementaire behandeling kan worden geconcludeerd dat de bevordering van voldoende woongelegenheid moet worden opgevat als een taak of zorg voor de overheid, dus als een inspanningsverplichting. Dit betekent dat de overheid ertoe is gehouden door wetgeving en beleid voorzieningen te treffen, die tot doel hebben voldoende woongelegenheid te verschaffen. Blijkens de behandeling in de Kamer heeft deze zorgplicht van de overheid niet alleen betrekking op een voldoende aantal woningen, maar ook op een voldoende volume, kwaliteit, veiligheid en gezondheid van woningen, ook op langere termijn, op bevordering van het wooncomfort, alsmede op een redelijke prijs voor het woongenot. De Grondwet kent echter niet een "recht op wonen" als zodanig. De vereiste overheidsmaatregelen dienen er echter wel op te zijn gericht de uitoefening van dit recht mogelijk te maken (C.A. ADRIAANSENS en A.C.M. FORTGENS, *a.w.*, 65; D.H.M. MEUWISSEN, *Grondrechten*, Utrecht, Spectrum, 1984, 209). De overheid heeft zich echter al lang vóór het tot stand komen van het nieuwe sociale grondrecht in meerdere of mindere mate ingespannen in activiteiten ter "bevordering van voldoende woongelegenheid". In deze zin kan niet worden gesproken van directe gevolgen van de grondwetsbepaling voor wetgeving en bestuur als zou een geheel nieuw beleidsveld moeten worden ontwikkeld. Ook concludeert THUNISSEN dat op grond van wetgeving, waarneembaar beleid en van beleidsvoornemens moet worden vastgesteld dat de overheid althans "van goede wil" is bij de uitvoering van de grondwettelijke opdracht de totstandkoming van voldoende woongelegenheid te bevorderen (V. THUNISSEN, "Huisvesting als sociaal grondrecht", *N.J.C.M.-Bulletin* 1980, 288; zie ook: G.J.M. CARTIGNY, *t.a.p.*, 428-429). Overigens geldt voor alle in de Grondwet opgenomen sociale grondrechten dat deze veeleer reeds bestaande wetgeving en beleid bevestigen in hun wezenlijke uitgangspunten en in hun hoofdlijnen: ze kunnen worden gezien als een formele bezegeling van een ontwikkeling in deze eeuw naar een sociale rechtsstaat. Dat belet echter niet dat de codificatie van een sociaal grondrecht kan stimuleren tot verdere ontwikkeling en uitwerking ervan (A.W. HERINGA, *a.w.*, 143-145). In deze lijn bepleit HERINGA een meer gedetailleerde formulering van de sociale grondrechten in de Grondwet, mede gelet op de niet geringe wetgeving op sociaal-grondrechtelijk terrein (zie: A.W. HERINGA, *a.w.*, 320-321; zie ook: C.A. ADRIAANSENS en A.C.M. FORTGENS, *a.w.*, 64-66). Er is ook een verband met het grondrecht op een gezond leefmilieu (art. 21). In de parlementaire stukken zijn de elementen van deze zorgverplichting slechts in algemene termen toegelicht. De bewoonbaarheid van het land

wordt breed opgevat; de zorg hiervoor uit zich op het terrein van de waterstaat, een goede en evenwichtige planologische ordening van de beschikbare ruimte, het tot stand brengen of laten brengen van infrastructurele voorzieningen voor verkeer, industrie, wonen en recreatie en het behoud van het stedelijk en landschappelijk schoon (zie over dit grondrecht: H.A.F.J. TILBORGHS, "Bewoonbaarheid en milieu", *Grondrechten, a.w.*, 403 en 406; C.A. ADRIAANSENS en C.A. FORTGENS, *a.w.*, 74-78).

226 Op grond van het vorenstaande concluderen ADRIAANSENS en FORTGENS "dat de Grondwet géén subjectief grondrecht op wonen kent. Wel bevat de Grondwet een inspanningsverplichting, die de overheid een ruime marge verleent om ter bevordering van voldoende woongelegenheid die maatregelen te nemen welke passen in de actuele politiek en maatschappelijke omstandigheden. Slechts in het uiterste geval zal bij een juridische actie met succes een beroep gedaan kunnen worden op het sociale grondrecht van voldoende woongelegenheid. Is de overheid bij deze actie betrokken, dan lijkt het uitgesloten dat dit kan leiden tot een rechtstreeks afdwingen van de wijze waarop, de mate waarin en het tempo waarin wetgeving en beleid tot stand dienen te komen" (C.A ADRIAANSENS en A.C. FORTGENS, *a.w.*, 65-68). Er kan met de bepaling dus geen grondrecht worden geconstitueerd: "Dit artikel houdt niet meer, maar ook niet minder in dan de vaststelling in rechte dat het bevorderen van een zo goed mogelijke huisvestingssituatie voor de burgers een overheidsverantwoordelijkheid is" (E.M. PEETERS, *t.a.p.*, 83).

227 Als doelstellingen en zogenaamde "zorggebieden" van de volkshuisvesting kunnen worden vermeld: zorg voor een goede en betaalbare huisvesting voor lager betaalden, bevordering van een goed woon- en leefmilieu, bevordering van het eigen-woningbezit en bevordering van experimenten, innovatie en kennisoverdracht (C.A. ADRIAANSENS en A.C. FORTGENS, *a.w.*, 72-73). Als deelzorggebieden levert dit op: zorg voor omgevingskwaliteit van woningen, zorg voor voldoende woningen, zorg voor bouwkundige woningkwaliteit, zorg voor aanvaardbare woonuitgaven, zorg voor rechtvaardige verdeling van woonruimte, zorg voor rechtvaardige huurverhoudingen. Tal van instrumenten voor eigenaar en huurder worden ontwikkeld na de invoering van artikel 22 van de Grondwet. Dit voorschrift wordt met name vertaald in kwaliteitseisen, betaalbaarheid, beschikbaarheid en doelmatige verdeling (E.E. DE WIJKERSLOOTH-VINKE, *Woonruimte en huurbescherming*, Zwolle, Tjeenk Willink, reeks *Studiepockets Privaatrecht*, 1984, 3-4).

228 Woonrecht wordt in het kader van de huurrechtelijke verhoudingen vaak gekoppeld aan een sterke positie van de huurder en een verminderde aandacht voor de belangen van de verhuurder (vooral sinds de nieuwe Wet Woonruimte van 1979: E.E. DE WIJKERSLOOTH-VINKE, *Woonruimte en huurbescherming, a.w.*, 1).

229 Welke doorwerking is er in de rechtspraak? Vaak wordt gesteld dat, hoewel sociale grondrechten inderdaad niet rechtstreeks via een rechter afdwingbaar zijn, hun gewicht op andere wijzen zodanig tot uitdrukking komt. Het betekent dat aan deze rechten éénzelfde waarborgfunctie moet worden toegekend. Zo noemt HERINGA (A.W. HERINGA, *Sociale grondrechten, a.w.*, 322) enkele manieren waarop sociaal-grondrechtelijke normen toch via de rechter betekenis kunnen krijgen: via het hanteren van open begrippen kan de rechter sociaal-grondrechtelijke noties toepassen (a); de realisatie van sociale grondrechten kan plaatsvinden via andere rechten en beginselen (b.v. via de klassieke grondrechten, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel) (b); en aan belangen met een constitutionele lading kan de rechter in zijn belangenafweging een zwaarder gewicht toekennen (c).

230 Een aantal voorbeelden van jurisprudentie, waarin blijkt dat de rechter het huisvestingsbelang in zijn afweging betrekt en er een zwaar gewicht aan toekent, omdat wonen als een primaire levensbehoefte wordt gezien, dateren van vóór 1983. Ook na 1983 blijkt de rechter een constitutionele verankering niet nodig te hebben voor de belangenafweging; algemene noties inzake maatschappelijke zorgvuldigheid, redelijkheid en billijkheid volstaan, zo stelt PEETERS. Zeer duidelijk is dit verwoord in een uitspraak uit 1985: "Wèl acht ik in de huidige opvattingen omtrent de gezondheidszorg met betrekking tot de volkshuisvesting algemeen aanvaard, dat de

gemeente in noodgevallen bemiddelt bij het verschaffen van onderdak aan ingezetenen die dakloos zijn. Ik ben evenwel van mening dat die uit de sociale functie van de gemeente voortvloeiende plicht er een is die in het algemeen niet in rechte kan worden afgedwongen; een plicht derhalve vergelijkbaar met de dringende verplichtingen van moraal en fatsoen, zoals die bekend zijn – als natuurlijke verbintenissen – uit het burgerlijk recht. Slechts onder bijzondere omstandigheden ... van dien aard ..., dat – gegeven de noodsituatie, waarin betrokkene verkeert en de feitelijke mogelijkheden voor de gemeente om daarin door een noodvoorziening tegemoet te komen – de gemeente in redelijkheid niet tot het besluit kan komen aan betrokkene een noodvoorziening als gevraagd te onthouden" (Pres. Rb. Zwolle 27 maart 1985, *K.G.* 1985, 124; zie: E.M. PEETERS, *t.a.p.*, 84-85). Er moet dus geen overdreven belang worden gehecht aan deze grondwettelijke verankering.

HOOFDSTUK IV
RECHTSKARAKTER VAN DE WONINGHUURWET

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING

231 Op de vraag welk het rechtskarakter is van de bepalingen van de Woninghuurwet, vinden wij een antwoord in artikel 12. Artikel 12 van de Woninghuurwet luidt: "Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht" (zie hierover vooral: B. CLAESSENS, *t.a.p.*, p. 123, nr. 12; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 35-36, nrs. 24-26; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 31-33, nrs. 33-37; B. HUBEAU, "Artikel 12", in *Bijzondere overeenkomsten, a.w.*, 1-8; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe Woninghuurwet*, p. 33-34, nrs. 55-56; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 401-407, nrs. 497-505; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 69-70, nrs. 30-31; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 19-20, nrs. 20-22; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 314; J. VANBELLE, "Het juridisch karakter van de private huurwetgeving", *T. Huur.* 1997-98, 165-175; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 337-338, nr. 56*bis*; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 35-36, nr. 30; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1469, nr. 30; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 139-140, nr. 192; N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 77).

232 De bepalingen van de wet zijn van dwingend recht, tenzij anders is bepaald: de laatste zinsnede verwijst b.v. naar artikel 3 § 3, zesde lid en § 4, derde lid, alsook artikel 6 van de Woninghuurwet. In de Wet van 20 februari 1991 is dus geopteerd voor het dwingend rechtskarakter. Aangezien daaraan voorafgaat "behalve als zij er anders over beschikken", moet elke bepaling afzonderlijk worden nagegaan op gebeurlijke afwijkingen van dit beginsel. Vooraleer de analyse van de Woninghuurwet zelf aan te vatten, zullen in de eerste plaats enkele begrippen en hun gevolgen worden gepreciseerd en zal worden getracht om het rechtskarakter van huurrechtelijke bepalingen in historisch perspectief te situeren.

AFDELING II

DE KWALIFICATIE VAN HET RECHTSKARAKTER DRAAIT ROND DRIE BEGRIPPEN

233 In de dwingende of imperatieve rechtsregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de dwingende regels, die de openbare orde raken, en deze die dat niet doen. Indien een dwingende rechtsregels enkel private belangen beschermt, betreft het een dwingende rechtsregel zonder meer, die niet van openbare orde is. Zo deze evenwel niet enkel private belangen beschermt, maar tevens "de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap, of die, in het privaatrecht, de juridische grondslagen vastleggen waarop de economische of morele orde van de maatschappij rust", is de rechtsregel van openbare orde. Het is dus de aard van het te beschermen belang, die het rechtskarakter van de regel determineert (zie hierover in het algemeen: G. BAETEMAN, "Les effets des dispositions légales impératives protégeant les intérêts privés" (noot onder Cass. 6 december 1956), *R.C.J.B.* 1960, 158-174; J. DABIN, "Autonomie de la volonté et les lois impératives, ordre public et bonnes moeurs", *Ann. dr. sc. pol.* 1939-40, 190-246; P. DE HARVEN, "Contribution à l'étude de la notion d'ordre public" (noot onder Cass. 14 januari 1954), *R.C.J.B.* 1954, 259-266; P. DE HARVEN, noot onder Cass. 19 februari 1940, *R.C.J.B.* 1948, 295-302; H. DE PAGE, *a.w.*, t. I, p. 125-136, nrs. 95-101 en II, p. 740-779, nrs. 775-808; W. VAN GERVEN, *Algemeen deel*, in R. DILLEMANS en W. VAN GERVEN (ed.), *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen/Utrecht, Standaard Wetenschappelijke Uitgeverij, 1969, p. 73-77, nr. 26 en p. 79-82, nr. 26; P.A. FORIERS, "L'objet et la cause du contrat", in X., *Les obligations contractuelles*, Brussel, Editions du Jeune Barreau, 1984, p. 151-152; X. DIEUX, "Le contrat: instrument et objet de dirigisme", *Les obligations contractuelles*, *a.w.*, 255-364; A. MEEÛS, "La notion de loi impérative et son incidence sur la procédure en cassation et sur l'office du juge", *R.C.J.B.* 1988, 498-527; W. RAUWS, *Civielrechtelijke beëindigingswijzen van de arbeidsovereenkomst; nietigheid, ontbinding en overmacht*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, reeks *Sociaal Recht*, afl. 30, 1987, 288-293). Deze traditionele definitie van DE PAGE werd overgenomen door het Hof van Cassatie. Dit wordt algemeen aanvaard sinds het cassatiearrest van 9 december 1948, dat een bepaling uit de vroegere pachtwetgeving betreft (Cass. 9 december 1948, *Arr. Verbr.* 1948, 615, *Pas.* 1948, I, 699 en *J.T.* 1949, 228; zie ook: Cass. 5 mei 1949, *Arr. Verbr.* 1949, 298 en *Pas.* 1949, I, 335; Cass. 6 december 1956, *Pas.* 1957, I, 361, concl. Proc. Gen. R. HAYOIT DE TERMICOURT en *R.C.J.B.* 1960, 156, noot G. BAETEMAN; Cass. 15 maart 1968, *Arr. Cass.* 1968, 936, *R.W.* 1967-68, 1995, *J.T.* 1968, 289 en *Pas.* 1968, I, 884; Cass. 2 februari 1973, *Arr. Cass.* 1973, 555 en *Pas.* 1973, I, 529; Cass. 18 april 1975, *Arr. Cass.* 1975, 916, *Pas.* 1975, I, 827, en *R.W.* 1975-76, 316; Cass. 10 november 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 299, *Pas.* 1979, I, 309, *R.W.* 1979-80, 1479, noot A. VAN OEVELEN en *T. Not.* 1980, 79; Cass. 28 september 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 117, *Pas.* 1980,

I, 131, *R.W.* 1979-80, 2510 en *T. Not.* 1980, 79; Cass. 11 januari 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 549 en *R.W.* 1980-81, 252). In een modernere visie kent men aan het begrip "openbare orde" een wisselende inhoud toe in functie van de te beschermen belangen of het te bereiken doel (zie daarover: E. WYMEERSCH, "Intertemporaal recht in verband met de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet", *R.W.* 1992-93, 1009, nr. 19). Rekening houdend met die nuancering kan een bepaling als van openbare orde worden aangemerkt telkens zij voortvloeit uit overwegingen van algemeen belang, die in het gedrang zouden komen indien de contractspartijen de vrijheid zouden hebben de toepassing van de wetsbepaling uit te sluiten; het gaat derhalve om de beperking van de contractuele vrijheid in naam van het maatschappelijk of algemeen belang (zie: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 325, nr. 421; J. GHESTIN, *Traité de droit civil. La formation du contrat*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1993, p. 86, nr. 104, die verwijst naar volgende aan PLANIOL toegeschreven definitie: "Une disposition est d'ordre public toutes les fois qu'elle est inspirée par une considération d'intérêt général qui se trouverait compromise si les particuliers étaient libres d'empêcher l'application de la loi". HIJMA drukt dit kernachtig als volgt uit: "Het recht volgt partijen zoveel mogelijk, doch dit volgen geschiedt niet slaafs. Waar hogere rechtsbelangen – dan dat der zelfbeschikking – in gevaar dreigen te raken, wordt afgehaakt": J. HIJMA, *Nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen*, Deventer, Kluwer rechtswetenschappen, 1988, p. 52, nr. 3.01 b.).

234 Het verschil tussen een dwingende wetsbepaling en aanvullende bepaling is dat de toepasselijkheid van de eerste niet contractueel kan worden uitgesloten. In het aanvullende recht mogen de partijen van de rechtsregel afwijken. Alleen wanneer zij zulks niet hebben gedaan, moet de rechter de regel van aanvullend recht toepassen (J. DABIN, *t.a.p.*, 202-203; W. VAN GERVEN, *Algemeen deel*, *a.w.*, 77, nr. 27).

235 Hoe worden overtredingen van rechtsregels met een dwingend karakter, respectievelijk met een karakter van openbare orde, gesanctioneerd? In beide gevallen gaat het om de nietigheid: de handeling is in beginsel geheel onwerkzaam ten aanzien van eenieder. Toch is er een verschil in soort van nietigheid en de daaraan gekoppelde rechtsgevolgen. Gaat het om een dwingendrechtelijke regel, die enkel de bescherming van private belangen beoogt, dan is de nietigheid relatief of betrekkelijk. Raakt de regel eveneens de openbare orde, dan is deze absoluut of volstrekt.

236 De gevolgen van de relatieve nietigheid zijn dat enkel de beschermde partij de nietigheid kan inroepen en dat deze niet ambtshalve door de rechter zal worden opgeworpen (a), dat op grond van artikel 1304, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek de rechtsvordering verjaart na verloop van tien jaar (b) en ten slotte dat de beschermde partij afstand kan doen van het recht de nietigheid in te roepen (c). De nietigheid kan derhalve worden bevestigd

onder welbepaalde voorwaarden, met name dat deze moet gebeuren na de uitvoering van de betreffende overeenkomst of clausule, dat deze duidelijk en onbetwistbaar moet zijn en dus restrictief wordt geïnterpreteerd (zie vooral: H. DE PAGE, *a.w.*, II, p. 765, nr. 796).

AFDELING III

HISTORISCHE SITUERING VAN HET RECHTSKARAKTER VAN HET HUURRECHT

237 Het verlenen van het dwingendrechtelijk karakter aan bepalingen in het huurrecht kan worden gesitueerd in de groeiende mate waarin de wetgever bepaalde wetten uitvaardigt om zwakkere partijen te beschermen: wij denken aan de wetgeving op de koop op afbetaling, de lening, de aannemingsovereenkomst en de koop op plan, de prijzenreglementering, de regeling van de alleenverkoop-concessiehouder, enzomeer (zie o.m.: W. RAUWS, *a.w.*, 342-343; L. SIMONT, "Observations sur l'évolution du droit des contrats", *J.T.* 1982, 285-291; R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering, haar verdwijning, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 25-26). Het middel om aan die bescherming vorm te geven is het dwingend rechtskarakter. Nauwer aansluitend bij het huurrecht moeten eveneens de beschermingsbepalingen worden vermeld voor de pachter in de pachtwetgeving en de handelshuurder in de handelshuurwetgeving, telkens opgenomen in een afzonderlijke afdeling van het Burgerlijk Wetboek. In deze gevallen gaat het duidelijk om de bescherming van private belangen (zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 401-407, nrs. 498-505; over het rechtskarakter van de private huurwetgeving in het algemeen: J. VANBELLE, "Juridisch karakter van de private huurwetgeving (over openbare orde, dwingend recht en aanvullend recht in het huurrecht van het Burgerlijk Wetboek)", *T. Huur.* 1997-98, p. 170-171, nr. 26). Het huurrecht is één van de rechtsgebieden waar de bescherming van de zwakker geachte partij de wetgever ertoe heeft gebracht de wilsautonomie, de ervan afgeleide contractsvrijheid en het postulaat van de gelijkheid van de contractspartijen te temperen, zoniet radicaal te verlaten (voor een overzicht, zie: J. VANBELLE, "Het juridisch karakter ...", *t.a.p.*, 165-175). Dit geschiedt zowel door wetgeving die sluitend private belangen beschermt en die men als "dwingend recht" aanduidt (het betreft o.m. de specifieke huurregimes inzake woninghuur, handelshuur en pacht) en bepalingen die een essentieel algemeen-maatschappelijk karakter hebben en die men als van "openbare orde" aanduidt (hierbij kan men inzake huurovereenkomsten verwijzen naar de tijdelijke Huurwetten van 23 december 1980 en 24 december 1981; zie verder, nrs. 241-242).

238 In het huurrecht zelf werd dit dwingend karakter, met daaraan gekoppeld de relatieve nietigheid, verbonden aan een aantal bepalingen van het gemeen recht (zoals b.v. art. 1731 na

de wijziging ingevolge de Wet van 7 november 1973 tot wijziging van art. 1731 B.W.: L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 285, nr. 2; ook na de wijziging door de genoemde wet moet worden aanvaard dat de bepalingen van art. 1730 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de Wet van 29 december 1983, dwingend zijn en gesanctioneerd door een relatieve nietigheid; zie art. 1730 § 3 B.W.; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1984, p. 13, nr. 33; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage et loyers en 1984", *J.T.* 1984, p. 155, nr. 46; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 95, nr. 108; A. VAN OEVELEN, "Twee aspecten van de door artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek geregelde plaatsbeschrijving van het verhuurde goed: bepaling van dwingend recht en vertrekpunt van de termijn om de plaatsbeschrijving te vragen" (noot onder Vred. St.-Niklaas 9 januari 1989), *R.W.* 1989-90, 786, nr. 2; en niet door een absolute nietigheid, gekoppeld aan het karakter van openbare orde: Vred. St.-Niklaas 9 januari 1989, *R.W.* 1989-90, 784, noot A. VAN OEVELEN – de vrederechter doet dit ten onrechte wel –, alsook door een specifieke formulering in de meeste niet-gegroepeerde bepalingen betreffende woningen, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, en die werden ingevoerd door de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, *B.S.* 30 december 1983 en aangevuld en/of gewijzigd door de Herstelwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen, *B.S.* 25 januari 1985; het betreft o.m. de art. 1728*ter*, 1728*quater*, 1752*bis*, 1759 § 2, 1758*bis*, 1758*ter*, 1759*bis* B.W.; zie hierover: B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet, a.w.*, p. 10-15, nrs. 26-36; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet in 1985*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1985, p. 17-19, nrs. 361-179; de specifieke formulering luidt dat de strijdige contractuele bepalingen nietig zijn).

239 Een specifieke vraag betrof wel de aard van de overgangsbepalingen van de Wet van 29 december 1983 (omwille van de verbondenheid met de daaraan voorafgaande tijdelijke huurwetten werd hier eveneens het karakter van openbare orde aanvaard: B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet, a.w.*, p. 14-15, nrs. 24-36; vanuit de noodzaak te voorkomen de prijsmatiging te niet te doen, gold dat ook voor de wettelijke verlenging; *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 11 (Memorie van Toelichting)), alsook van de (tijdelijke) matigingsbepalingen in de sociale Herstelwet van 22 januari 1985. Hier stonden twee meningen tegenover mekaar: zo de matiging enkel een billijke verdeling over de verschillende bevolkingsgroepen en categorieën op het oog heeft, is de relatieve nietigheid op haar plaats (B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet in 1985, a.w.*, p. 17, nr. 362); ofwel gaat men ervan uit dat deze regeling ook de prijsvorming op het oog heeft en ingrijpt in de grondslagen van de economische orde, waaraan het karakter van openbare orde toekomt (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 46, nr. 40).

240 Voor de volledigheid kan worden opgemerkt dat ter gelegenheid van het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten, het zogenaamde wetsontwerp VAN ELSLANDE, voor de regelingen inzake "woninghuur", vanuit de idee van een grotere bescherming van de huurder, was geopteerd voor het rechtskarakter van openbare orde (zie vooral: *Parl. St.* Kamer 1977-78, nr. 415/1; *Parl. St.* Kamer, B.Z. 1979, nr. 120/14 en 22, wetsontwerp "betreffende de huurovereenkomsten"). Omwille van de kenmerken, die hieraan zijn verbonden (en in het bijzonder de onmogelijkheid tot bevestiging door de partijen), heeft de Raad van State geoordeeld dat de sanctie van de relatieve nietigheid voldoende zou zijn voor de realisatie van het objectief (Adv. R.v.St. (afd. wetg.) 10 oktober 1979, *Parl. St.* Kamer, B.Z. 1979, nr. 120/16, 1-3, wetsontwerp "betreffende de huurovereenkomsten"; zie ook reeds: adv. R.v.St. (afd. wetg.) 25 april 1978, *Parl. St.* Kamer 1977-78, nr. 415/1, 27, wetsontwerp "betreffende de huurovereenkomsten"; voor kritiek, zie ook: L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 290, nr. 16).

241 Verschillend is echter het rechtskarakter van de zogenaamde tijdelijke of uitzonderingshuurwetgeving. In de periode van de tijdelijke huurwetgeving tussen 1975 en 1983 besliste het Hof van Cassatie bij herhaling dat de bepalingen uit deze wetten, die betrekking hebben op de huurprijsbeperking en de wettelijke verlenging, van openbare orde zijn, omdat ze "de essentiële belangen van de Staat betreffen, of, in het privaat recht, de juridische grondslagen bepalen

waarop de economische orde van de samenleving rust" (zie vooral: Cass. 10 november 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, *Pas.* 1979, I, 309, *R.W.* 1970-80, 1479 noot A. VAN OEVELEN en *T. Not.* 1980, 79; Cass. 28 september 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 117, *Pas.* 1980, I, 131, *R.W.* 1979-80, 2510 en *T. Not.* 1980, 244; Cass. 14 januari 1982, *J.T.* 1983, 85; Cass. 24 maart 1983, *Pas.* 1983, I, 809, *R.W.* 1983-84, 1695 en *Credoc* 1983, juli/augustus, 5; Cass. 7 juni 1984, *R.W.* 1984-85, 1300; Cass. 23 november 1984, *Pas.* 1985, I, 26; zie hierover: B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE en J. VANDENBERGHE, *Overzicht van rechtspraak tijdelijke huurwetgeving 1975-1983*, *T.R.D.-dossier* 1983, afl. 3, p. 53-54, nrs. 232-235; J.H. HERBOTS en C. PAUWELS, "Overzicht van rechtspraak (1982-1987). Bijzondere overeenkomsten", *T.P.R.* 1989, p. 1202, nr. 193; A. VAN OEVELEN, "Zijn de recente tijdelijke huurwettten van openbare orde?", noot onder Cass. 10 november 1978, *R.W.* 1979-80, 1491, nr. 7; A. VAN OEVELEN, "De nieuwe tijdelijke huurwet van 23 december 1980: méér dan een coördinatie", *T.P.R.* 1981, p. 121, nr. 49, die kritiek heeft op deze kwalificatie van openbare orde; I. MOREAU-MARGRÈVE, "Aperçu critique sur l'état de la jurisprudence relative aux législations 'temporaires' en matière de baux", in J. HERBOTS (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Actuele problemen*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1980, 187-188).

242 Dit gold echter niet voor de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*B.S.* 30 december 1989): uit de formulering van de rechtsregels werd het dwingend karakter afgeleid. Het gaat niet om een prijsmatiging met het oog op economisch herstel, maar om de bescherming van de huurder tegen overdreven speculatieve stijging van de huurprijzen (zie hierover: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *De tijdelijke huurwet 1990*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1990, p. 77-84, nrs. 104-109; J.H. HERBOTS, "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.* 1989-90, 902, nr. 23; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning", *T.B.B.R.* 1990, p. 186-187, nr. 4; M. DAMBRE, "Commentaar bij de tijdelijke huurwet van 22 december 1989", *T. Vred.* 1990, p. 65-66, nr. 51; J. VANKERCKHOVE, "La loi du 22 decembre 1989 relative à lan protection du logement familial", *J.T.* 1990, p. 122, nr. 1).

AFDELING IV

RECHTSKARAKTER VAN DE WONINGHUURWET

§ 1. Dwingend recht als beginsel

243 Over het rechtskarakter van de bepalingen van de Woninghuurwet, zoals ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek door de Wet van 20 februari 1991, handelt artikel 12 van de Woninghuurwet. De bepalingen van de wet zijn van dwingend recht, tenzij anders is bepaald.

244 De bepalingen van de Woninghuurwet beogen dus enkel private belangen te beschermen en betreffen niet de essentiële belangen van de Staat, noch de juridische grondslagen waarop de economische orde van de samenleving rust, zodat zij niet als van openbare orde kunnen worden beschouwd (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 42 (Verslag VAN ROMPAEY)). Men is het hierover algemeen eens (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 69, nr. 30; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 35-36, nr. 30; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1469, nr. 30; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 337, nr. 56*bis*; J. HERBOTS, *Alge-*

meenheden 1997, p. 35, nr. 24; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 19-20, nrs. 20-22).

245 Omdat ze afwijken van het gemeen recht moeten dwingendrechtelijke bepalingen eng worden toegepast en geïnterpreteerd: de betekenis van deze door MERCHIERS vaag vooropgestelde stelling zal per bepaling afzonderlijk moeten worden geanalyseerd (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 70, nr. 31).

246 Dit dwingend karakter moet worden gezien in het kader van het door de Woninghuurwet nagestreefde evenwicht tussen de eerbiediging van de contractuele vrijheid – en die blijft in het licht van de gelding van de gemeenrechtelijke bepalingen overeind – en een aantal traditionele "interventiedomeinen", namelijk de duur van de huurovereenkomst, de staat van de gehuurde woning en de vaststelling van de huurprijs. Wat het laatste betreft is niet geraakt aan de contractuele vrijheid, maar zijn wel de aanpassing aan de levensduurte, de herziening en een aantal andere modaliteiten aan een regeling onderworpen (B. LOUVEAUX, *Le droit de bail de résidence principale*, p. 9-11, nrs. 2-5).

247 De memorie van toelichting is ten deze zeer duidelijk: "De bepalingen van de nieuwe afdeling die door dit ontwerp worden ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek zijn van dwingend recht. De belangen die door de bepalingen worden beschermd, zijn van private aard. Zij hebben niet tot doel de belangen van de Staat, noch het algemeen belang te beschermen. Het is niet passend er regels van openbare orde van te maken" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 27 (Memorie van Toelichting)). Voorts worden de gevolgen belicht: "De schending ervan wordt bestraft met de betrekkelijke nietigheid die kan worden ingeroepen door diegene van de partijen, die er door benadeeld wordt. De nietigheid verjaart na tien jaar op grond van artikel 1304 van het Burgerlijk Wetboek. Zij kan niet van rechtswege door de rechter worden ingeroepen" (*t.a.p.*). Dit heeft dus ook als gevolg dat de contractuele bedingen, die strijdig zijn met deze bepalingen, met de relatieve nietigheid worden gesanctioneerd; zij kan enkel worden ingeroepen door de partij, die de door de wetgever beschermde belangen kan inroepen. Dit is meestal de huurder, zoals in de artikelen 2, 3 § 1, eerste lid en § 5, eerste lid en artikel 5; soms de verhuurder, zoals in artikel 3 § 2, eerste lid en artikel 4; of beide partijen, zoals in artikel 3 § 1, tweede lid en artikel 7 § 1, eerste en tweede lid, en § 2 (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 36, nr. 30; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1469, nr. 30). Dit houdt *in casu* ook in dat de beschermde partij afstand kan doen van het recht de nietigheid in te roepen, voor zover haar wilsuiting werkelijk vrij is: dit is met name het geval op het ogenblik dat het recht voortstaan (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 401-407, nrs. 497-505; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 35, nr. 30; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1469, nr. 30; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 337, nr.

56*bis*; wat de rechtsgevolgen betreft, zie ook: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 27 (Memorie van Toelichting)).

248 Uit dit dwingend karakter volgt dat een aantal bedingen niet kan worden opgenomen in een woninghuurovereenkomst, met name een uitzettingsbeding bij verkoop, een afwijkend beding met betrekking tot de minimale voorwaarden, de uitsluiting van het karakter van "hoofdverblijfplaats" door een stijlclausule, een kortere duur dan negen jaar (los van de mogelijke overeenkomst van maximum drie jaar), de tenlastelegging op de huurder van de onroerende voorheffing, het verbod voor de verhuurder voor eigen gebruik op te zeggen, een opzeggingsverbod voor de huurder (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 36, nr. 25). Zijn daarentegen wel toegelaten: de beperking of uitsluiting van mogelijke vroegtijdige beëindiging door de verhuurder wegens de uitvoering van werken en zonder motivering en de niet-indexatie van de huurprijs (*t.a.p.*, p. 36, nr. 26). Dit geldt b.v. ook voor een aantal ingevolge de Wet van 20 februari 1991 in het gemeen recht gewijzigde bepalingen: in artikel 215 § 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn het de huurders-echtgenoten, die worden beschermd. Is artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek van dwingend recht? De meningen zijn verdeeld. INSLEGERS vindt dat telkens moet worden nagegaan hoe eng de band is met de Woninghuurwet en wie de beschermde partij is. Er is sprake van dwingend recht: het komt aan de verhuurder toe indien zonder zijn instemming wordt verhuurd en de hoofdhuurder en onderhuurder, om de bescherming van de Woninghuurwet in te roepen (G. INSLEGERS, "Het stelsel van onderhuur", *t.a.p.*, p. 196-197, nr. 116).

§ 2. Toepassing op enkele specifieke bepalingen

249 Wij kunnen deze beginselen toepassen op een aantal specifieke bepalingen (wat de sanctionering van specifieke bepalingen betreft: Y. MERCHIERS, "Résiliation et fin de bail, prorogation et renouvellement", *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, *a.w.*, 84-85 (art. 3 § 1) en 98 (art. 3 § 5); M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 121-122 en 134-135 (art. 4 § 3); J. SIMONS, "Loyer et charges", *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, *a.w.*, 169 (art. 7)).

250 Artikel 2 van de Woninghuurwet is dwingend, op de toepassing van artikel 8 over de renovatieovereenkomst na (J.M. LETIER en T. PAPPART, "Etat du bien. Délivrance. Obligations des parties", *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, *a.w.*, 177). Artikel 3 § 3, zesde lid (Y. MERCHIERS, "Résiliation et fin ...", *t.a.p.*, 90) en § 4, derde lid (*t.a.p.*, 96) zijn aanvullend, alsook artikel 6. Artikel 3 betreft de mogelijke beëindiging van de overeenkomst door de verhuurder bij wederopbouw, verbouwing en renovatie. Artikel 4 betreft de mogelijke beëindiging door de verhuurder met zes maanden opzeggingstermijn, zonder motivering, maar mits betaling van een vergoeding. Deze twee mogelijke vormen van vroegtijdige beëindiging kunnen worden uitgesloten of beperkt. Artikel 6 betreft de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, "indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten". Als bepalingen van aanvullend recht na de wetswijziging van de Woninghuurwet in 1997 somt VANBELLE op: de artikelen 3 § 2, 3 § 3, 3 § 4, 3 § 8 en 6 (J. VANBELLE, "Het juridisch karakter ...", *t.a.p.*, p. 171, nr. 27).

251 Specifiek is voorts de regeling dat in een onderhandse akte een akkoord kan worden bereikt over de herziening van de huurprijs (zie art. 7 Woninghuurwet). Dit moet echter geschieden tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode; buiten deze periode is de sanctie dat de huurder zich kan onttrekken aan deze akte. Het gaat om een dwingende bepaling. Zo wordt druk op de huurder vermeden (zie hierover: *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 120 (Verslag VAN ROMPAEY); J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 36, nr. 25).

252 Indien aan de in artikel 2 bepaalde minimumvereisten niet is voldaan, is de relatieve nietigheid de sanctie, zodat de huurder vooraf geen afstand kan doen van de naleving van de wettelijke vereisten (Rb. Brugge 13 januari 1995, *R.W.* 1995-96, 957 en *T. Not.* 1996, 305; voor een bespreking, zie: J. VANBELLE, *T. Huur.* 1996, 68-69; zie ook over dwingendrechtelijk karakter: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 169-170). Over het rechtskarakter van deze bepaling wordt een bijzondere houding aangenomen door sommige auteurs. Ofschoon in beginsel moet worden uitgegaan van het dwingendrechtelijke karakter van artikel 2, gaat het toch om een bijzondere bepaling omdat de *ratio legis* verder lijkt te gaan dan de loutere bescherming van de private belangen van de huurder op een degelijke en onderhouden woning. In zekere zin draagt het bij tot de realisatie van het grondrecht op wonen (J. VANBELLE, "Het juridisch karakter ...", *t.a.p.*, p. 171, nr. 28). Deze optie wordt echter bemoeilijkt door het sanctieapparaat, dat ingevolge de wetswijziging van 1997 is geïnstalleerd, waarbij de nietigheidssanctie op zich niet meer voorkomt (P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 43-44, nrs. 20-21). Omdat er problemen rijzen bij de vaststelling van de staat van de gehuurde woning op het tijdstip van de ingenottreding terwijl de huurder er al een tijdje woont, stelt VANBELLE de vraag of het initiatief "steeds van de huurder zelf dient te komen, dan wel of de rechter ook ambtshalve een dergelijke inbreuk (met name op de elementaire vereisten) zou kunnen vaststellen en een sanctie voorstellen", hetgeen neerkomt op de vraag naar het dwingendrechtelijk, dan wel het openbare orde-karakter van de bepaling. Volgens de auteur zou de wijziging van de Woninghuurwet, alsook het Uitvoeringsbesluit van 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 bewoonbaarheid (*B.S.* 12 augustus 1997), waardoor in plaats van een algemeen richtsnoer nu ook "een imperatieve lijst van minimumvereisten aangeboden" wordt, meer en meer wijzen op het algemeen belang-karakter van deze regelingen, omdat het gaat om de bescherming van de volksgezondheid. VANBELLE besluit dat men "voorzichtig (zou) kunnen stellen dat het nieuwe artikel 2, gelet op het publieke belang dat het zeker ook wil dienen, de openbare orde raakt, in deze zin dat de vaststelling van een inbreuk op artikel 2 ook tot de zelfstandige toetsingsbevoegdheid van de rechter behoort, maar de sanctie niet – zoals gebruikelijk – de absolute nietigheid van de overeenkomst is, maar wel een door de wetgever

speciaal ingestelde sanctie naar keuze van de huurder" (J. VANBELLE, "Het juridisch karakter ...", *t.a.p.*, p. 171-173, nrs. 28-35). Wij zijn het daarmee oneens. Over de aangepastheid van de sanctie zelf hebben we het in de titel over de staat van de gehuurde woning.

253 Een vonnis van de Vrederechter te Marchienne-au-Pont betreft de toepasselijkheid van artikel 12 over het rechtskarakter op artikel 3 § 3 en 4 van de Woninghuurwet. Het vonnis van 24 juli 1992 (Vred. Marchienne-au-Pont 24 juli 1992, *T. Vred.* 1993, 55) stelt voorop dat de Wet van 20 februari 1991 inderdaad niet van openbare orde is, maar van dwingende aard. Hieruit wordt afgeleid dat de partijen de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst kunnen beperken of uitsluiten. *In casu* bevatte de geschreven huurovereenkomst een bepaling, die kan worden geïnterpreteerd als een uitsluiting of een beperking van het recht op vroegtijdige beëindiging. De rechter dient er derhalve rekening mee te houden (zie ook: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 36, nrs. 25-26).

254 Volgens de Vrederechter te Gent zijn de contractueel bedongen opzeggingsmogelijkheden in een huurovereenkomst van korte duur strijdig met artikel 12 van de Woninghuurwet en artikel 1023 van het Gerechtelijk Wetboek. In afwijking van de wettelijke regeling zijn ze immers dermate onevenwichtig dat de huurder zowat alle verplichtingen van een huurovereenkomst van negen jaar op zich neemt, daar waar de verhuurder aan de wettelijke beperkingen ervan ontsnapt. Deze bepaling is nietig voor zover de huurder wordt verplicht een vergoeding te betalen ingeval van opzegging (Vred. Gent 6 maart 1998, *T.G.R.* 1998, 130).

255 De bepaling over het verbod de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen in artikel 5 van de Woninghuurwet is dwingend (Vred. Marche-en-Famenne 15 april 1997, *T. Vred.* 1999, 55).

256 Ook inzake de waarborg (art. 10 van de Woninghuurwet) zijn de bepalingen dwingendrechtelijk van aard (Vred. Doornik (1ste kanton) 18 november 1998, *Act. jur. baux* 1999, 58).

HOOFDSTUK V

COÖRDINATIE VAN DE GELDENDE WETSBEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUROVEREENKOMSTEN

257 Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 20 februari 1991 kan de Koning de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging de nodige wijzigingen in aanbrengen. Bij de Wetgevende Kamers zal een wetsontwerp worden ingediend ter bekrachtiging van het Koninklijk Besluit tot coördinatie (zie hierover: E. LANCKSWEERDT, "Artikel 17", *Bijzondere overeenkomsten*, *a.w.*, 1; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 339, nr. 65; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.460, nr. 5; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 14, nr. 5).

258 Deze bepaling laat de Koning toe het huurrecht te coördineren in de eigenlijke zin van het woord, maar verleent tevens een aantal verdergaande bevoegdheden aan de Koning: met het oog op vereenvoudiging kan hij de nodige wijzigingen aanbrengen in het huurrecht. Inhoudelijke wijzigingen van het geldende huurrecht behoren evenwel niet tot de bevoegdheid van de Koning (E. LANCKSWEERDT, "Artikel 17", *t.a.p.*, 1).

259 Men onderscheidt inderdaad de gecoördineerde en gecodificeerde wetten ("les lois coordonnées et les lois codifiées": J. VELU, P. QUERTAINMONT en M. LEROY, *Droit public*, I, *Le statut des gouvernants*, Brussel, Bruylant, 1986, p. 610-615, nrs. 399-402; M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *Le conseil d'Etat*, in *Les Novelles, Droit administratif*, VI, Brussel, Larcier, 1975, p. 48, nrs. 148-150; R. RUTTIENS, *La technique législative*, Brussel, Larcier, 1945, 17; C. LAMBOTTE, *De Raad van State*, Heule/Brussel, Uitgeverij voor Gemeenteadministratie, 1984, 247-250; H. COREMANS, *Beginselen van wetgevingstechniek*, in *Adm. Lex.*, Brugge, Die Keure, 1980, p. 45, nr. 107; J. MASQUELIN, "La fonction réglementaire et les pouvoirs spéciaux", *Rec. j. dr. adm.* 1969, 14). Die zijn respectievelijk het resultaat van een coördinatie en een codificatie. Tussen de coördinatie en de codificatie is slechts een gradueel verschil (*Parl. St.* Senaat 1958-59, nr. 314, 1, Memorie van Toelichting wetsvoorstel "betreffende de coördinatie en de codificatie van wetten"; MASQUELIN lijkt zelfs geen onderscheid te maken: J. MASQUELIN, "La fonction réglementaire ...", *t.a.p.*, 14-15; voor een toepassing op de zogenaamde "Huisvestingscode": B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 101-110). Door middel van de coördinatie worden diverse wetteksten met een zelfde voorwerp, maar die achtereenvolgende – uitdrukkelijke en impliciete – wijzigingen hebben ondergaan in een tekst samengevoegd en weergegeven. Ook al heeft de coördinatie niet automatisch tot gevolg dat de bestaande, gecoördineerde bepalingen worden opgeheven, is het hoofdzakelijke doel deze hergroepering te verzekeren (coördinatie betekent volgens VAN DALE "rangschikking in onderling verband": *Van Dale*, 536: zie ook: J.P. HAESAERT, "Het coördinatiebureau van de Raad van State", *R.W.* 1952-53, 583; J. VELU, P. QUERTAINMONT en M. LEROY, *a.w.*, p. 611, nr. 400; A. ALEN, *Algemene beginselen en grondslagen van het Belgisch publiek recht*, I, *De instellingen*, Brussel, Story-Scientia, 1988, 120; zie ook: J. BIJVOET, *Wetgevingstechniek (formele legistiek). Regels. Formules/Légistique formelle (technique législative). Règles. Formules*, Heule, Uitgeverij voor Gemeenteadministratie, 1971, 39 en 41; C. LAMBOTTE, *a.w.*, 185; M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 47, nr. 135, die meer dan anderen het verspreid karakter over verschillende wetten beklemtonen; REMION spreekt ook over "grote coordinaties": F.M. REMION, "La compétence de la Section de législation du Conseil d'Etat suivant sa jurisprudence", *Rec. j. dr. adm.* 1957, 171-174, vooral 172; voorbeelden zijn: de Gecoördi-

neerde Wetten op de kinderbijslag, op de militie, op het taalgebruik, op het wegverkeer, op de Raad van State: J. VELU, P. QUERTAINMONT en M. LEROY, *a.w.*, p. 611, voetnoot 1; A. MAST en J. DUJARDIN, *Belgisch grondwettelijk recht*, Gent, Story-Scientia, 1983, p. 218, nr. 184).

260 Het procédé van de "samenordening" (de Wet van 13 juni 1961 betreffende de coördinatie en de codificatie van wetten gebruikt de volgende terminologie "codificatie" en "codificeren" enerzijds en "coördinatie" en "coördineren" anderzijds; in de memorie van toelichting bij het ontwerp van wet met dezelfde titulatuur is er echter sprake van "samenordening" ("coordination") en "codificering" ("codification"). In afwijking met de Wet van 1961 definieert BIJVOET de codificatie als de samenordening van verschillende wetten verbonden door een gemeenschappelijk begrip en behorende tot één "*corpus legum*"; de coördinatie is het onderbrengen in één tekst van over verschillende wetten verspreide bepalingen over éénzelfde onderwerp (J. BIJVOET, *a.w.*, 41) bestaat erin "alle wetten over hetzelfde onderwerp samen te voegen en de diverse teksten tot wijziging te vermelden met de enige tekst van de oorspronkelijke wet" (*Parl. St.* Senaat 1958-59, nr. 314, 1, Memorie van Toelichting wetsvoorstel "betreffende de coördinatie en de codificatie van wetten"). Bij ALEN vinden wij op de duidelijkste manier de verwijzing naar een basiswet verwoord: de Coördinatiewet beoogt de samenvoeging van de wetten die eenzelfde materie regelen, met name van wetten die de oorspronkelijke wet hebben aangevuld of gewijzigd (A. ALEN, *Algemene beginselen ...*, *a.w.*, 120). De mogelijke voorwerpen van een machtiging tot coördinatie (samenordening) zijn variabel, gaande van de gecoördineerde herdruk, de aanpassing van de volgorde en de nummering van de artikelen en hun hergroepering in titels of hoofdstukken, de mogelijke wijziging van bepaalde woorden of uitdrukkingen, die in de te coördineren wetten voorkomen tot ten slotte de grond wijzigen om de te coördineren wetten in onderlinge overeenstemming te brengen (J. MASQUELIN en S. FREY, *Légistique formelle/Formele legistiek*, Kortrijk, Uitgeverij voor Gemeenteadministratie, s.d., 80-81, met opname van de door de Raad van State meest geschikt geachte formulering van de machtiging). SOMERHAUSEN en REMION merken hierbij op dat het gaat om een enge definitie, aangezien de coördinatie zich beperkt tot wetten (zoals blijkt uit de memorie van toelichting (*Parl. St.* Senaat 1958-59, nr. 314, 3, Memorie van Toelichting wetsvoorstel "betreffende de coördinatie en de codificatie van wetten") en uit de praktijk van de Raad van State (M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 47, nrs. 136-137)). Bovendien blijkt uit de praktijk dat door het doorgaans belangrijk aantal wijzigingen, die aanleiding geven tot de coördinatie, de originele teksten meestal niet meer op hun oorspronkelijke plaats in de basiswet zijn terug te vinden: daarom is de definitie slechts in die eerder uitzonderlijke gevallen geschikt, met name zo er weinig wijzigingsbepalingen voorhanden zijn. De coördinatie vertrekt meer dan een codificatie van een basiswet(-geving).

261 Een aanverwante techniek is inderdaad de codificatie. In de parlementaire voorbereiding van de Wet van 13 juni 1961 wordt de codificatie als volgt gedefinieerd: de groepering van "diverse wetten met dezelfde of een gelijkaardig onderwerp" (*Parl. St.* Senaat 1958-59, nr. 314, 1, Memorie van Toelichting wetsvoorstel "betreffende de coördinatie en de codificatie van wetten"). Er is een eenheid van concept (C. LAMBOTTE, *a.w.*, 186-187; M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 49, nr. 159; J. VELU, P. QUERTAINMONT en M. LEROY, *a.w.*, p. 612, nr. 400). Het eigene van de codificatie bestaat erin dat het uitgangspunt niet één enkele tekst is, maar verschillende wettelijke teksten die éénzelfde aangelegenheid in de brede zin van het woord beheersen, van eenzelfde rechtstak of eenzelfde juridische discipline (M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 50, nr. 160). Autonome, maar met elkaar verwante teksten worden samengebracht in een methodisch geheel geordend en doorlopend genummerd geheel (H. COREMANS, *a.w.*, p. 48, nr. 115; A. MAST en J. DUJARDIN, *a.w.*, p. 218, nr. 184; M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 49-50, nrs. 158-160). Ook hier geldt het wettelijk beschreven procédé in beginsel enkel voor wetten en niet voor reglementaire bepalingen (M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 50, nr. 162). Het verschil met de coördinatie is niet groot; de codificatie wordt "een doorgedreven coördinatie van wetgevende teksten" genoemd (H. COREMANS, *a.w.*, p. 48, nr. 115).

262 De codificatie onderscheidt zich van de coördinatie door haar omvang en haar opzet. De codificatie put een rechtsmaterie geheel uit en de keuze van het gemeenschappelijk concept bepaalt de omvang van de codificatie (H. COREMANS, *a.w.*, p. 48-49, nr. 115; C. LAMBOTTE,

a.w., 188-190). In tegenstelling tot de samenordening blijkt de noodzaak om te codificeren uit een enorme hoeveelheid "wets- en reglementteksten", die "een belemmering voor het recht zelf is" ("De codificering, die in weinig talrijke wetboeken een groot aantal bijzondere wetten zal groeperen, betekent een hervorming met als doel een administratieve vereenvoudiging": *Parl. St.* Senaat, 1958-59, nr. 314, 3 (Memorie van Toelichting wetsvoorstel "betreffende de coördinatie en de codificatie van wetten")).

263 Een coördinatie kan betrekking hebben op wettelijke en reglementaire teksten (M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 50-51, nrs. 163-172; bij de codificatie zou de opname van reglementaire bepalingen voor gevolg hebben dat zij hun reglementair karakter verliezen: M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 50, nr. 162; H. COREMANS, *a.w.*, p. 49, nr. 116). Als voordelen worden aangegeven de makkelijke raadpleging en de mogelijkheid om een globaal overzicht te verwerven (M. SOMERHAUSEN en F.M. REMION, *a.w.*, p. 51, nr. 169; de codificatie van uitsluitend reglementaire bepalingen is moeilijk concipieerbaar, gezien de afwezigheid van de wettelijke bepalingen, waarvan zij een uitvoering zijn; ze achten deze werkwijze slechts met omzichtigheid aangewezen, met name door een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende types van bepalingen: *t.a.p.*, p. 51, nr. 172). Een nadeel lijkt ons te zijn dat door de snel wijzigende reglementaire bepalingen talrijke nieuwe initiatieven noodzakelijk kunnen zijn.

264 Naar onze mening is de machtiging tot een mogelijke coördinatie vooral ingegeven door de wens van vereenvoudiging, daar waar deze nodig zou worden.

HOOFDSTUK VI
ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT

AFDELING I

FRANKRIJK

265 De basis van de Franse huurwetgeving is nog steeds het Burgerlijk Wetboek (met name art. 1709 e.v.), waarbij artikel 1709 de definitie bevat van de huurovereenkomst (in het algemeen, zie: A. BENABENT, *Droit civil. Les contrats spéciaux*, Parijs, Montchrestien, Reeks *Domat Droit Privé*, 1993, p. 171-224, nrs. 302-385; J.P. BLATTER en C. GIVERDON, "Article 1.708 à 1.762", *Juriscl. civil*, Fasc. 86 à 136 (1989 tot 1992); G. BRIERE DE L'ISLE, tw. *Baux d'habitation et professionnels*, in *Rép. civ.*, Parijs, Dalloz, 1988 (Wet van 1948), 1983 (Wet van 1982) en 1988 (Wet van 1986); J. CALAIS-AULOY, *Droit de la consommation*, Parijs, 1992, p. 326-349, nrs. 347-381; J. HUET, *Traité de droit civil. Les principaux contrats*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1996, p. 716-751, nrs. 21.500-21.536; I. ROZES, tw. *Baux d'habitation et professionnels*, in *Rép. civ.*, Parijs, Dalloz, 1990).

266 Aan de ene kant hebben de bepalingen gedurende de loop der jaren weinig veranderingen gekend: een "wat verouderd stelsel" beheerst aldus de huurovereenkomsten van gemeen recht (A. BENABENT, *a.w.*, p. 172, nr. 304). Aan de andere kant zijn diverse bijzondere en specifieke stelsels tot stand gekomen, hetgeen voor gevolg heeft gehad dat het huurrecht bij de bijzondere overeenkomsten in Frankrijk een zeer grondige evolutie heeft gekend. De bijzondere stelsels betreffen de meest gebruikte en meest voorkomende vormen van huur, dit wil zeggen de woninghuur, de handelshuur, de pachtovereenkomsten en de huurovereenkomsten voor handelsfondsen: op die wijze is het belang van het gemeen recht aanzienlijk teruggedrongen. Toch hangt hiermee samen dat het gemeen recht blijft gelden, omdat deze stelsels niet onttrokken zijn aan de toepassing ervan. Het gaat om bijzondere en wezenlijke afwijkingen, maar die voor het overige het gemeen recht niet uitsluiten.

267 In Frankrijk is sprake van een "superposition" van de verschillende statuten als typisch kenmerk van de specialisatie van het bijzonder contractenrecht. Drie niveaus komen tegelijkertijd aan bod: het specifieke stelsel voor de specifieke regels, het gemeen huurrecht uit het Burgerlijk Wetboek voor wat niet afwijkt in dit specifieke stelsel en ten slotte de algemene verbintenissenleer, de "toile de fond" van de bijzondere overeenkomsten (A. BENABENT, *a.w.*, p. 172, nr. 304).

268 Reeds in het Burgerlijk Wetboek bestond de idee van specifieke regels voor de woninghuur ("baux à loyer": zie art. 1752 tot 1762, hetgeen ook het geval was b.v. voor pacht). Het is pas na ongeveer honderdvijftig jaar, in het midden van de twintigste eeuw dat op een aantal beperkte wijzigingen na de specifieke stelsels zijn ontstaan, met name in 1947 voor de pacht, 1948 voor de woninghuur ("baux d'habitation"), 1953 voor de handelshuur: de economische omstandigheden, volgend uit de oorlog zijn daarbij bepalend geweest. Aanvankelijk nog bedoeld als eerder tijdelijke regelingen, hebben zij een permanente plaats verworven in het huurrecht.

269 Er zijn duidelijke parallellismen tussen de diverse stelsels (A. BENABENT, *a.w.*, p. 217-219, nrs. 371-375; L. BESSON, "Le droit au logement", in X., *Le logement à l'ombre du XXIième siecle*, *a.w.*, 21-28).

a) Dat is zo naar het voorwerp: het gaat telkens om onroerende goederen (gezien het belang en de behoefte aan stabiliteit); het heeft een essentieel karakter voor de activiteit van de huurder, een bijzondere bestemming dus. Daarom wordt met dwingende regels afgeweken van het gemeenrechtelijk stelsel. Zo wordt het statuut van de woninghuur gekoppeld aan het recht op wonen en is het enkel van toepassing op fysieke personen en hun hoofdverblijfplaats.

b) Dat is zo naar de juridische aard: de stelsels zijn van "openbare orde" in de Franse betekenis, zeg maar van dwingend recht. Deze is telkens gericht op de bescherming van de huurder. Toch gaat het om een openbare orde in één welbepaalde richting, die dus enkel de huurder beschermt en waardoor van de bepalingen kan worden afgeweken enkel in het voordeel van de huurder. De stelsels bevatten een minimale bescherming.

c) Dat is zo voor de doelstellingen: deze bevorderen telkens de bescherming van de huurder op twee gebieden: de stabiliteit (woonzekerheid) van de huurder (door middel van een minimale duur van de huurovereenkomst, het recht op hernieuwing bij de beëindiging van de huurovereenkomst en de beperking van de opzeggingsmogelijkheden) enerzijds en een huurprijscontrole anderzijds (met eventuele beperkte herzieningsmogelijkheden en een publieke interventie wat de prijsbepaling betreft).

d) Dat is zo wat de instrumenten en middelen betreft: drie gemeenschappelijke kenmerken treden steeds op. Een zeer gedetailleerde reglementering, een rechterlijke tussenkomst (b.v. voor een huurprijsherziening) en een "superposition" ten aanzien van het gemeen recht: dit laatste blijft als "sokkel" van toepassing op de huurovereenkomsten.

270 Wat de woninghuur ("baux d'habitation") betreft in het bijzonder is de volgende wetgevende evolutie op te tekenen.

a) Na de Tweede Wereldoorlog was een woningcrisis onvermijdelijk en de wetgever is tussenbeide gekomen met regels van openbare orde, met een dubbel doel: de verlenging van de huurovereenkomsten en de controle van de huurprijzen (in 1918 was er een enkele malen verlengde wet, maar vooral de Wet van 1 september 1948 is hier van groot belang. Vier kenmerken waren bepalend voor deze wet: een welbepaald toepassingsgebied: het ging enkel om de onroerende goederen van voor 1948, teneinde de wederopbouwwerkzaamheden niet af te remmen (later is het toepassingsgebied nog beperkt geworden); men ging over tot een classificatie van woningen volgens confortelementen van het onroerend goed en appartement; een "tarificatie" van de huurprijzen: een dwingende huurprijs wordt vastgesteld per categorie en per vierkante meter, met jaarlijkse aanpassingen; een woonzekerheid na de beëindiging van de huurovereenkomst: de huurder kan dit recht aan de verhuurder tegenwerpen, die zelf een overname recht onder welbepaalde voorwaarden.

b) Een andere politieke constellatie stelde vanaf 1982 een algemeen stelsel voorop voor de woninghuur. De Wet QUILLIOT van 22 juni 1982 bepaalde ook het recht op wonen en organiseerde de bescherming van de huurder op twee vlakken: huurprijscontrole en woonzekerheid (over de toestand na de Wet van 1982: A. BOITUZAT, "La loi 'Quilliot' du 22 juin 1982", *Journal des Notaires et des Avocats* 1982, 1497-1529; A. BOITUZAT, "La loi 'Quilliot', un an après", *Journal des Notaires et des Avocats* 1983, 881-909; G. BRIERE DE L'ISLE, "Réflexions sur la loi du 22 juin 1982", *A.L.D.* 1983, Chron. 1; C. GIVERDON, *Nouveaux rapports de location*, Parijs, Litec, 1984; L. GODE en C. GIVERDON, "Le projet de loi relatif aux droits en obligations des locataires", *J.C.P.* 1982, I, 3085; H. GRIMALDI, "Le logement et la famille", *Rép. Not. Defr.* 1983, 1025-1119; A. LASSABATJEU-ANDRE, "Les différents cas de majoration de loyer pour travaux prévus par la loi du 22 juin 1982", *Rép. Not. Defr.* 1983, 810-822; A. LASSAUBATJEU-ANDRE, "Le nouveau régime des baux d'habitation et des baux d'habitation et professionnels", *Rép. Not. Defr.* 1982, 1185-1224; A. LASSABATJEU-ANDRE, "Le prix des baux soumis à la loi du 22 juin 1982", *Rép. Not. Defr.* 1983, 65-91; G. ROMMEL, "De huurwet Quilliot, het ontwerp Van Elslande en het voorstel Cools-Van Den Bossche. Kritische vergelijking van de fundamenten", *R.W.* 1982-83, 1797-1802; R. SAINT-ALARY, "Le droit à l'habitat et de nouvelles relations entre propriétaires et locataires",

Dalloz 1982, *Chron.* 239; R. SAINT-ALARY, "Le droit à l'habitat et les nouvelles relations entre propriétaires et locataires", *Recueil Dalloz Sirey* 1982, 239-252; J. VANDENBERGHE, "De wet Quilliot: de nieuwe Franse huurwet", *Wonen*, afl. 92, 23-35; M. VION, "Champ d'application et entrée en vigueur du nouveau statut des rapports locatifs", *Rép. Not. Defr.* 1982, 1.105-1.123; M. VION, "Le droit de préemption des locataires après la loi du 22 juin 1982", *Rép. Not. Defr.* 1983, 3-26).

c) Door politieke wijzigingen kwam er de Wet MEHAIGNERIE van 23 december 1986, waarbij de contractuele vrijheid wordt "hersteld", zij het niet volledig (over de toestand na de Wet van 1986: J.L. AUBERT, "Quelques remarques sur le mécanisme de la tacite reconduction dans la loi du 23 décembre 1986", *Rép. Not. Defr.* 1987, 281-283; A. LASSABATJEU-ANDRE, "L'évolution des loyers en 1986", *Rép. Not. Defr.* 1986, 273-288; A. LASSABATJEU-ANDRE, "La réforme des baux d'habitation et à usage mixte professionnel et d'habitation (Titre Ier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)", *Rép. Not. Defr.* 1987, 193-230; X., "Contrats et obligations: Bail d'habitation", *Rev. trim. dr. civ.* 1987, 165-173; J.L. AUBERT, "Les difficultés d'un équilibre", *Dalloz* 1986, *Chron.* 247; V. BOULARAN, "Nouveaux baux d'habitation: les principaux changements", *J.C.P.* 1987, afl. 5, 37; C. GIVERDON, *Nouveaux rapports de location (supplément)*, Parijs, Litec, 1987, J. en F. LAFOND, *Les baux d'habitation du secteur privé après la loi Méhaignerie*, Parijs, Litec, 1987).

d) In 1989 komt dan ten slotte de Wet MERMAZ van 6 juli 1989 er gedeeltelijk op terug (licht gewijzigd door de Wet van 21 juli 1994). De wet is van toepassing op onroerende goederen die worden gehuurd als hoofdverblijfplaats of gemengde verblijfplaats van de huurder; het moet voorts gaan om een huurovereenkomst (zie hierover: J.L. AUBERT en P. BIHR, *La location d'habitation. Loi du 6 juillet 1989*, Parijs, Sirey, reeks *Immobilier, Droit et Gestion*, 1990, p. 9-21, nrs. 10-28; J. LAFOND en L. LAFOND, *Les baux d'habitation après la loi du 6 juillet 1989*, Parijs, 1990; F. WAREMBOURG-AUQUE, "Rapport locatifs: l'équilibre introuvable", *J.C.P.*, I, 3.421; na de wijziging in 1994: J. LAFOND, "La réforme des baux d'habitation par la loi du 21 juillet 1994, *J.C.P.*, N. Prat., afl. 3.172). Zijn uitgesloten: de gemeubelde kamers, de logies, de verhuring gekoppeld aan professionele activiteit, de seizoensverhuringen. Op een aantal types van woningen is de wet slechts gedeeltelijk van toepassing.

271 Door de eerbiedigende werking van de diverse wetgevingen is het toepasselijke recht zeer complex, aangezien moet worden bepaald welke van de genoemde wetgevingen van toepassing is (A. BENABENT, *a.w.*, p. 220-221, nr. 377).

AFDELING II

NEDERLAND

272 Ook in Nederland bestaan diverse huurrechtregelingen (zie o.m.: C. ASSER, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, bewerkt door P. ABAS, A.S. RUEB en C.J.H. BRUNNEN, Zwolle, Tjeenk Willink, 1990 en door P. ABAS supplement op de zevende druk met betrekking tot de algemene bepalingen en huur en verhuur van woonruimte, Deventer, Kluwer, 1997, p. 4-6, nr. 2 en p. 12-13, nr. 7; A. BOCKWINKEL, *Huurbescherming bij woonruimte. Verkenningen*, Deventer, Kluwer, 1991; J.A. DE MOL, *Huurrecht*, Alphen aan de Rijn, Tjeenk Willink, 1980; J.A. DE MOL, *Huurrecht*, Alphen aan de Rijn, Samson, 1980; E.E. DE WIJKERSLOOTH-VINKE, *Compendium van het vermogensrecht. Bijzondere overeenkomsten*, in C.J. VAN ZEBEN (ed.), deel Huur, Deventer, Kluwer, 1995, nrs. 1-8; E.E. DE WIJKERSLOOTH-VINKE, *Woonruimte en huurbescherming*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1984; R.A. DOZY en Y.A.M. JACOBS, *Hoofdstukken Huurrecht voor de praktijk*, Arnhem, Gouda-Quint, 1994, 47-52; D. HARTKAMP, H. RUESINK en B. TOMLOW, *Recht voor de huurder. Wegwijs in het huurrecht*, Lelystad, Koninklijke

Vermande, 1986, voortgezet door P.J. WIEGMAN en T. ZUIDEMA, 1996; F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, P.M. GOMPEN en F.R.A. SCHAAF, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer, Tjeenk Willink, 1999); X., *Jurisprudentie Huurrecht*, Arnhem/Zwolle, Gouda Quint/Tjeenk Willink, regelmatige uitgaven; H. STEIN, *Huurprijzenwet woonruimte*, Deventer, Kluwer, 1980; J.R. STELLINGA, *Woonruimtewet/Leegstandwet*, Deventer, Kluwer, losbl.; H. VAN DEN HEUVEL, *De huurwet*, Deventer, Kluwer, losbl.; H. VAN DEN HEUVEL, *Huurrecht in het Burgerlijk Wetboek*, Deventer, Kluwer, losbl.).

273 In de eerste plaats zijn er de algemene bepalingen, die op alle huurovereenkomsten van toepassing zijn, ongeacht of het voorwerp een onroerende of roerende zaak is, dan wel een vermogensrecht (art. 1584 en 1585): deze algemene bepalingen vinden wij in de artikelen 1584 tot en met 1623 van het Burgerlijk Wetboek (zie ook Ontwerp van titel 7.4. van het Nieuw Burgerlijk Wetboek). Artikel 1584 is ook van dwingend recht, zodat de partijen niet de overeenkomst niet als huurovereenkomst kunnen beschouwen, wanneer is voldaan aan de elementen van deze definitie.

274 Wat de huur van woonruimte betreft zijn er naast de algemene bepalingen ook bijzondere bepalingen, de zogenaamde woonruimtebepalingen (art. 1623a t.e.m. 1623o van het Burgerlijk Wetboek). Ze zijn van toepassing op een gebouwde onroerende zaak die als een zelfstandige woning of als een gedeelte daarvan is verhuurd en op de onroerende aanhorigheden (art. 1623a, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek), alsook op woonwagens en standplaatsen van woonwagens: de hoofdbedoeling is de bescherming van de huurder, voor zover deze zijn verplichtingen volledig nakomt.

275 De artikelen 1624 tot en met 1636b van het Burgerlijk Wetboek betreffende de middenstandsbedrijfsruimte. De regeling is van toepassing op twee omschreven categorieën van onroerende zaken, omschreven in artikel 1624, tweede lid: het gaat om winkels, ambachtsbedrijven en het restaurant- en cafébedrijf. De hoofdgedachte is dat de investeringsbescherming geldt voor de zogenaamde plaatsgebonden middenstandsbedrijfsruimte.

276 De in 1950 ingevoerde Huurwet had aanvankelijk een ruim toepassingsgebied (zowel woonruimte als bedrijfsruimte). Door de invoering van de bijzondere bepalingen in het Burgerlijk Wetboek voor bedrijfsruimte (1972) als voor woonruimte (in 1972 en 1979) is het toepassingsgebied ernstig ingeperkt. De Huurwet is van toepassing op de gebouwde onroerende zaken, behalve woonruimte, middenstandsbedrijfsruimte en pacht. Er is een zekere mate van ontruimingsbescherming. Er is in 1960 een zogenaamd "liberalisatiehoofdstuk" toegevoegd aan de Huurwet, dat de mogelijkheid opent om bij algemene maatregel van bestuur voor gemeenten een minder vergaand systeem van huurbescherming van toepassing te doen zijn (art. 28a e.v. van de Huurwet). De huurbescherming bepaald in artikelen 28c tot en met 28e is dan van toepassing: het gaat ook hier om een ontruimingsbescherming. Ook de Huurprijzenwet woonruimte van 18 januari 1979 kan worden vermeld.

277 Ten slotte dient nog een aantal bijzondere wetten te worden vermeld, met name de Wet van 1 oktober 1992 (de zogenaamde "Huisvestingswet"). Deze vervangt de Woonruimtewet van 1947 en heeft als bedoeling regulerend op te treden wanneer huisvesting schaars is; de bedoeling is regels te stellen voor de verdeling van woonruimte en de samenstelling van een woonruimtevoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Er is voorts de Wet van 21 mei 1982, de zogenaamde "Leegstandswet": deze wet bevat bepalingen ter bestrijding van leegstand, de mogelijkheid van tijdelijke verhuur en procesrechtelijke maatregelen tegen het "kraken". Ten slotte vermelden wij de Wet van 29 augustus 1991, de zogenaamde "Woningwet": deze wet is vooral van belang voor de volkshuisvesting: ze bevat regels over het toezicht met betrekking tot het bouwen, slopen, gebruik en onderhoud van woningen.

TITEL II

TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WONINGHUURWET EN HET TOEPASSELIJK RECHT

HOOFDSTUK I
ALGEMENE SITUERING

278 Artikel 1 van de Woninghuurwet bevat de regeling van het toepassingsgebied van de bepalingen van de tweede afdeling met de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

279 In het algemeen is de Woninghuurwet van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende een woning, die de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, of die de huurder, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats bestemt. De paragrafen 2 en 3 houden twee gevallen in, waarin de toepassing van de Woninghuurwet is of wordt uitgesloten, met name wanneer de overeenkomst is ondergeschikt aan een hoofdovereenkomst met betrekking tot de functie of bedrijvigheid van de huurder enerzijds en bij zogenaamde "desaffectatie", dit wil zeggen dat het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, anderzijds. Ingevolge de Wet van 13 april 1997 is een artikel 1*bis* toegevoegd, dat luidt: "Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4 § 2*bis*. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling."

280 Een belangrijk beginsel is dat op de huurovereenkomsten, waarvoor de criteria gelden voor de toepassing van het woninghuurrecht, de bepalingen van de Woninghuurwet dwingend van toepassing zijn, en tegelijkertijd het gemeen recht aanvullend van toepassing is (zie over het rechtskarakter boven, nrs. 231-256). De bepalingen van de artikelen 1708 tot en met 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek, het zogenaamde gemeen recht, zijn dus van toepassing op alle huurovereenkomsten, die niet vallen onder het toepassingsgebied van de Woninghuur-, de Handelshuur- en de Pachtwet; zij worden ook geacht van toepassing te zijn op de huur van roerende goederen (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 33, nr. 36).

281 Toch regelt het bijzonder woninghuurrecht niet alle aspecten van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. Daarvoor blijft enerzijds de contractuele vrijheid overeind, maar voor de aangelegenheden die niet zijn geregeld door de Woninghuurwet, noch het voorwerp uitmaakten van regelingen vanwege de partijen zelf, geldt het gemeen huurrecht (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 70, nr. 32; zie ook voor een toepassing in het sociaal huurrecht: Vred. Waver 15 februari 1996, *T. Vred.* 1997, 182; zie ook verder, nrs. 349-353). Dat betekent aan de ene kant dat b.v. artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek over de duur van de huurovereen-

komst voor onbepaalde duur niet van toepassing zal zijn op woninghuurovereenkomsten, aangezien artikel 3 § 1 van de Woninghuurwet in dit geval een dwingendrechtelijk en specifiek principe vooropstelt (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 33, nr. 37).

282 Voorbeelden van de toepasselijkheid van het gemeen huurrecht zijn: de verplichtingen van de verhuurder om het goed in goede staat te leveren (zie ook verder, nrs. 525-543), alsook de vrijwaring voor verborgen gebreken of voor eigen en andermans daad, de verplichtingen van de huurder om de huurprijs op de vastgestelde tijdstippen te betalen, de herstellingen die te zijnen laste zijn uit te voeren, het gehuurde goed te stofferen, het gehuurde goed op het einde van de huurovereenkomst terug te geven en de aansprakelijkheid voor brand, alsook de regels in verband met het verlies van het gehuurde goed, de ontbinding van de huurovereenkomst ingevolge de niet-uitvoering van de verbintenissen, de ongeldigheid van het uitdrukkelijk ontbindend beding, enz. (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 70, nr. 32), alsook de artikelen 1733, 1741 en 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek (*Huur*, *a.w.*, II. 1-1).

283 Op de woninghuurovereenkomsten zijn met andere woorden zowel de Woninghuurwet als het gemeen huurrecht van toepassing, voor zover dit verzoenbaar is met de bijzondere afwijkende regels van het woninghuurrecht (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 33, nr. 37; voor de gevolgen van art. 14 § 1 van de Wet van 20 februari 1991 in verband met art. 1733 B.W.: Gent 13 februari 1992, *T.G.R.* 1992, 97).

HOOFDSTUK II

HUUROVEREENKOMSTEN WAAROP DE WONINGHUURWET VAN TOEPASSING IS

AFDELING I

ALGEMEEN

284 In de eerste paragraaf van artikel 1 van de Woninghuurwet worden een drietal toepassingsvoorwaarden vooropgesteld. Het moet gaan om een huurovereenkomst. De gehuurde woning wordt voorts door de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd. Ten slotte moet deze bestemming zijn geschied met de toestemming van de verhuurder. MEULEMANS voegt er een vierde voorwaarde aan toe, met name dat het moet gaan om een "woning"; naar onze mening brengt dit element op zich echter geen afzonderlijke rechtsgevolgen tot stand en is de kwalificatie woning rechtstreeks verbonden met de tweede toepassingsvereiste (D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 25-26, nrs. 39-40; zie ook: J.L. RENS, *t.a.p.*, 244). Bovendien bestaat geen wettelijke definitie van het begrip woning (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 37, nr 28). Het sluit wel een aantal bestemmingen uit (*t.a.p.*). De toepassingsvoorwaarden dienen cumulatief aanwezig te zijn (zie o.m.: D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 21-22, nrs. 25 en 27; Y. MERCHIERS, *Bail de résidence principale*, p. 61, nr. 11).

285 Welke zijn de gevolgen van het niet vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden? Dan zijn de bepalingen van de Woninghuurwet uiteraard niet van toepassing, maar wel de gemeenrechtelijke bepalingen, vervat in afdeling I van de titel over "Huur" (D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 22, nr. 26 en p. 31, nrs. 57-58; zie ook boven, nr. 280). De Woninghuurwet is eveneens van toepassing op de onderhuur van de woning, die de onderhuurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, voor zover deze onderhuurovereenkomst is aangegaan overeenkomstig artikel 4 van de Woninghuurwet en binnen de grenzen vastgesteld door deze bepaling (zie ook verder, nrs. 1092-1165). Wanneer een woning niet aangepast is om bestemd te worden als hoofdverblijfplaats, betekent dit niet dat deze buiten de handel zou zijn, noch dat het gaat om een ongeoorloofde overeenkomst. Wel kan de huurovereeenkomst nietig zijn, omdat er een dwaling is over een wezenlijk kenmerk van het voorwerp ervan, namelijk de mogelijkheid ze te bestemmen tot hoofdverblijfplaats (Vred. Grâce-Hollogne 17 september 1999, *J.L.M.B.* 2000, 898).

286 Rond het toepassingsgebied had de Evaluatiecommissie de volgende toepassingsproblemen aangewezen. "Artikel 1 van de Wet van 1991. Er zijn geen voorstellen geformuleerd tot wijziging van dit artikel. Aan de vrederechters is een vraag gesteld betreffende de toepassing van de wet op bijzondere gevallen (studentenkamer, gemeubelde woningen). Er is in dit verband

evenwel van geen enkele moeilijkheid gewag gemaakt. De Wet van 1991 is van toepassing waarbij als enige voorwaarde geldt dat de al dan niet gemeubelde woning tot hoofdverblijfplaats van de huurder moet worden bestemd. Een ander vraagstuk heeft betrekking op de toepassing van de Wet op de huurovereenkomsten voor sociale woningen. Kunnen personen die dergelijke overeenkomsten sluiten afwijken van de dwingende regels bepaald in de Wet van 1991 door het argument aan te voeren dat thans de gewesten voor de betrokken materie bevoegd zijn? Er wordt in dit verband verwezen naar de rechtspraak waarin de regelgevende bevoegdheid van de gewestelijke overheid wordt erkend, zulks onder voorbehoud van de toepassing van de federale wet in geval van ontstentenis van gewestelijke wetgeving. Met andere woorden, de wet is slechts toepasselijk op sociale woningen, indien op gewestelijk vlak geen regels ter zake bestaan. Sommige leden van de Commissie hebben melding gemaakt van een ander probleem betreffende de verhuring voor het leven. Moet men met het oog op de toepassing van de overgangsbepalingen van de Wet van 1991 voornoemde soort verhuring worden beschouwd als een huurovereenkomst met bepaalde duur of als een huurovereenkomst met onbepaalde duur? Is het nog mogelijk om sedert de inwerkingtreding van voornoemde wet dergelijke huurovereenkomsten, die in die wet niet zijn omschreven, te sluiten, ermee rekening houdend dat op grond van de wet alleen huurovereenkomsten met een duur van negen jaar of huurovereenkomsten van korte duur bestaan. De commissie is van oordeel dat het sluiten van een huurovereenkomst voor het leven sedert de inwerkingtreding van de wet vanuit juridisch oogpunt niet meer mogelijk is. Dat laatste punt is door de wetgever uit het oog verloren en moet derhalve worden geregeld. De vraag wordt gesteld wat er gebeurt ingeval de huurder overlijdt? Wat kan de erfgenaam (of de erfgenamen) die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, doen? Kan hij de huurovereenkomst beëindigen? Moet hij een opzegging geven? Moet hij de in Afdeling II vermelde verplichtingen voor de huurder nakomen? ... De situatie van de verhuurder wiens huurder overlijdt is soms delicaat. Kan ook de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen en wat moet hij doen teneinde vrij te kunnen beschikken over zijn goed? Bepaalde leden wijzen erop dat de moeilijkheid voortvloeit uit het feit dat de aard van de huurovereenkomst is gewijzigd. Indien de erfgenaam het gehuurde goed niet bewoont, gaat het niet meer om een huurovereenkomst betreffende een hoofdverblijfplaats. De erfgenaam kan de bestemming van het gehuurde goed evenwel niet wijzigen. De commissie betwijfelt of een optreden van de wetgever in deze materie aangewezen is. De commissie heeft tenslotte de wens geuit dat sommige gevallen van onderhuur (...) het toepassingsgebied van afdeling II wordt uitgebreid zodat de onderhuurder dezelfde bescherming geniet als de hoofdhuurder (wanneer hij het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt)" (*Verslag*, 238-239).

AFDELING II

EERSTE TOEPASSINGSVOORWAARDE: HET GAAT OM EEN HUUROVEREENKOMST

287 Een eerste toepassingsvoorwaarde is dat het gaat om een huurovereenkomst betreffende een woning. Dit betekent dat zijn uitgesloten de andere overeenkomsten, op grond waarvan het genotsrecht van een woning wordt toegekend (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 32, nr. 25; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 21, nr. 1; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 11-12, nr. 2; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 6-7, nr. 11; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 75; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 30, nrs. 55-56; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 61-62, nr. 11).

288 In het bijzonder gaat het dan om een recht van vruchtgebruik, een recht van gebruik, een recht van bewoning, een recht van opstal, een recht van erfpacht, de rechten voortvloeiend uit een overeenkomst van onroerende leasing, uit overeenkomsten van bruiklening (ten kosteloze titel), van concessie-overeenkomsten, van een bezetting ter bede (zie hierover: *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 34-35 (Verslag VAN ROMPAEY); A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 29, nr. 22; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.466-1.467, nr. 22; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 21-22, nr. 2; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 11-12, nr. 2; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 324, nr. 13; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 23-25, nrs. 30-37; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 75; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 12, nr. 12).

289 Als grote groepen van overeenkomsten waarop de Woninghuurwet niet van toepassing is, onderscheidt LOUVEAUX: (a) erfpacht, opstal, leasing, vruchtgebruik, enz., (b) de bezetting ter bede, (c) de bezetting zonder recht noch titel en (d) de veinzing (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 29-36, nrs. 15-27). De bezetting ter bede betekent dat de partijen zijn overeengekomen dat de bezetting slechts een precair karakter zal hebben, dit wil zeggen dat geen enkele waarborg wordt geboden over de duur, noch de stabiliteit van de overeenkomst, die telkens weer in vraag kan worden gesteld (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 36-37, nrs. 61-62). Zoals bekend heeft het Hof van Cassatie sinds geruime tijd het groen licht gegeven voor dit type van overeenkomsten. Er zijn echter duidelijke vereisten: een gezamenlijke bedoeling en het bestaan van objectieve omstandigheden (Cass. 29 mei 1980, *Pas.* 1980, I, 1.196; Cass. 25 mei 1979, *Pas.* 1979, I, 1.108; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 30-35, nrs. 17-24; L. SIMONT en J. DE GAVRE, "Examen de jurisprudence. Contrats spéciaux", *R.C.J.B.* 1996, p. 269, nr. 76; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage des choses*, I, *Les baux en général*, in *Les Novelles*, *Droit civil*, VI-I, Brussel, Larcier, 1964, p. 77-80, nrs. 47-50; voor enkele voorbeelden, zoals een af te breken woning: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 35, nr. 25; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 324, nr. 13; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 7). Bij de bezetting zonder recht noch titel wordt evenmin de wettelijke bescherming geboden (zie hierover: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 37-38, nrs. 63-65), net zoals bij veinzing, waarbij tegelijkertijd een zichtbare en een geheime overeenkomst worden gesloten (*t.a.p.*, p. 41-43, nrs. 72-75).

290 De Vrederechter te Moeskroen beschouwt een overeenkomst, die is gehecht aan een verkoopakte, waarbij de koper het recht heeft gedurende zijn hele leven het goed te blijven bewonen mits de betaling van een maandelijkse huurprijs, als "een zakelijk woningrecht", zodat de Woninghuurwet niet van toepassing is (Vred. Moeskroen 16 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 302, noot M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie"; over de levenslange huur, zie verder, nrs. 396-403).

291 De rechter kan alleszins nagaan of de door de partijen aan de overeenkomst verleende kwalificatie in overeenstemming is met de werkelijke wil van de partijen; dit kan worden afgeleid uit de omstandigheden. De rechter kijkt dan na of alle voorwaarden, waaraan een huurovereenkomst dient te beantwoorden, aanwezig zijn (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 10 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 36 (Verslag VAN ROMPAEY); J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 23, nr. 3; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 13, nr. 3; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 24, nr. 33 en p. 25, nr. 38; voor een toepassing, zie: B. HUBEAU, "De kwalificatie van overeenkomsten in het kader van de bejaardenhuisvesting", *T.B.B.R.* 1994, 89-101).

292 De Woninghuurwet is zowel van toepassing op schriftelijke, als op mondelinge huurovereenkomsten (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 16, 35 en 52 (Verslag VAN ROMPAEY); A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht ...*, *a.w.*, p. 29, nr. 22; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.467, nr. 22; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 23, nr. 4; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 13, nr. 4; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 22, nr. 28; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 61, nr. 12). Het gaat evenzeer om de huur van gemeubileerde, als om de huur van niet-gemeubileerde woningen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 40, 43 en 45 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 48 en 51 (Verslag VAN ROMPAEY); A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 29, nr. 22; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1467, nr. 22; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 25-26, nrs. 39-40; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 61, nr. 12 en p. 63, nr. 13). Er zijn dus ook een aantal elementen die geen invloed hebben op de toepassing van de Woninghuurwet. LOUVEAUX somt op (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 79-81, nrs. 80-84): het gemeubeld of niet-gemeubeld karakter; het geschreven of mondeling karakter van de huurovereenkomst; de wijze van bewoning door de huurder; de duur van de huurovereenkomst; de nationaliteit van de huurder (er is dus geen verband met de inschrijving van de vreemdeling; over dit aspect in het bijzonder: B. HUBEAU, *Rechtshandelingen van vreemdelingen in verband met hun woonsituatie*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1985).

AFDELING III

TWEEDE TOEPASSINGSVOORWAARDE: BESTEMMING VAN DE GEHUURDE WONING TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS

§ 1. Algemene regel

293 Wellicht is het meest determinerende criterium voor de toepasselijkheid van de Woninghuurwet dat de gehuurde woning door de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats is bestemd. Het vroegere door de wet zelf gedefinieerde begrip "hoofdverblijfplaats" wordt in het kader van de Woninghuurwet niet verder omschreven. Voordien gold een door artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek opgenomen formeel criterium, met name de inschrijving van de huurder in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (ingevoerd door de Wet van 29 december 1983 op de huur van onroerende goederen; zie hierover: B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1984, p. 94-97, nrs. 251-254; Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84, 2160, nr. 28; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage et des loyers en 1984", *J.T.* 1984, p. 157, nr. 59; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 102, nr. 115).

294 Dit formeel criterium is niet overgenomen om een viertal redenen: (a) de toepassing van fundamentele burgerrechtelijke bepalingen wordt afhankelijk gesteld van de vervulling van een administratieve formaliteit, hetgeen nadelig is; (b) het criterium is bovendien ontoereikend, omdat bepaalde personen zoals E.G.-ambtenaren, worden vrijgesteld van de inschrijving, terwijl andere personen, die wettig zijn ingeschreven, hun werkelijke verblijfplaats niet hebben op de plaats van inschrijving; (c) de vooropgestelde termijn van drie maanden voor de huurder om zich in te schrijven is willekeurig; (d) het criterium is ten slotte gevaarlijk: het beschermt onvoldoende de verhuurder – zo luidt het – die eventueel niet op de hoogte is van de bedoeling van de huurder om zich te laten inschrijven op het adres van het gehuurde goed, waardoor de beschermingsbepalingen van toepassing worden (zie: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1257/1, 8 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 42-43 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 32 (Verslag VAN ROMPAEY)).

295 Door de keuze van de wetgever moet de bestemming van het gehuurde goed worden beoordeeld op grond van een feitelijk criterium, met name of de huurder in feite en effectief de woning gebruikt als zijn belangrijkste verblijfplaats.

§ 2. Begrip hoofdverblijfplaats

296 Het begrip hoofdverblijfplaats komt buiten het hoofdstuk over huur in het Burgerlijk Wetboek niet voor, maar is een vermenging van de begrippen woonplaats en hoofdverblijf. Artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek om-

schrijft de woonplaats als volgt: "De woonplaats van iedere Belg, wat betreft de uitoefening van zijn burgerlijke rechten is daar waar hij zijn hoofdverblijf heeft" (over de woon- en verblijfplaats, zie o.m.: G. BAETEMAN, *Personen- en gezinsrecht*, I, Brussel, Story-Scientia, 1988, 140-155 en 1991, 140; G. BAETEMAN en J. GERLO, "Overzicht van rechtspraak (1975-1980). Personen- en familierecht", *T.P.R.* 1981, p. 776-779, nrs. 29-35; S. BRESLAW, "Le domicile", *Rép. not.*, I, Brussel, Larcier, 1972; G. BAETEMAN, J. GERLO, E. GULDIX, W. DE MULDER en R. DE WIT, "Overzicht van rechtspraak. Personen- en familierecht 1981-87", *T.P.R.* 1988, 444-446; G. BAETEMAN, J. GERLO, E. GULDIX, A. WYLLEMAN, V. DE SAEDELEER, K. JACOBS, "Overzicht van rechtspraak. Personen- en familierecht (1988-1994)", *T.P.R.* 1994, p. 208-210, nrs. 76-79; W. DELVA, *Personen- en familierecht*, II, Gent, Story-Scientia, 1972, 15-22; W. DELVA, G. BAETEMAN en M. BAX, "Overzicht van rechtspraak (1964-1974). Personen- en familierecht", *T.P.R.* 1976, p. 329, nr. 10; G. DELVOIE, "Woonplaats", *Personen- en familierecht. Artikelsgewijze commentaar van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, losbl., 1984, art. 102-111; F. ENGLEBERT, "De begrippen woonplaats en verblijplaats en het vermelden van de woonplaats in de akten van de burgerlije stand", *De Burg. St.* 1994, 109-114; N. GALLUS, "Domicile", *R.P.D.B.* Compl., Brussel, Larcier, 1997, 317-335; N. GALLUS, "Chronique de jurisprudence (1982 à 1984). Les personnes", *J.T.* 1986, p. 188-189, nr. 15; J. GERLO, *Personen- en familierecht*, I, Brussel, Story-Scientia, 1986, 95-108; J.P. MASSON, "Chronique de jurisprudence. Les personnes (1967 à 1969)", *J.T.* 1970, p. 233, nr. 11; J.P. MASSON, "Chronique de jurisprudence. Les personnes (1970 à 1972)", *J.T.* 1973, p. 301, nrs. 6-7; J.P. MASSON, "Chronique de jurisprudence. Les personnes (1973 à 1975)", *J.T.* 1976, p. 177, nr. 12; J.P. MASSON, "Chronique de jurisprudence. Les personnes (1976 à 1978)", *J.T.* 1979, 581-592 en 601-608; J.P. MASSON, "Chronique de jurisprudence. Les personnes (1979 à 1981)", *J.T.* 1982, p. 456, nr. 13; J.P. MASSON, "Chronique de jurisprudence. Les personnes (1985 à 1990)", *J.T.* 1991, 421; J.-P. MASSON, "Examen de jurisprudence (1984 à 1999). Les personnes", *R.C.J.B.* 1992, p. 406-410, nrs. 10-11; P. SENAEVE, *Compendium van het personen- en familierecht*, I, Leuven, Acco, 1989, 119-130; A.C. VAN GIJSEL, "Examen de jurisprudence (1991 à 1996). Les personnes", *R.C.J.B.* 1998, p. 481, nr. 36; E. VIEUJEAN, "Examen de jurisprudence (1970 à 1975). Personnes", *R.C.J.B.* 1997, p. 499, nr. 5; E. VIEUJEAN, "Examen de jurisprudence (1976 à 1982). Personnes", *R.C.J.B.* 1985, p. 483-488, nrs. 9-11; A. WYLLEMAN, noot onder Vred. Gent 19 oktober 1987, *T. Vred.* 1988, 210-214; over het burgerrechtelijk domiciliebegrip, zie ook: R. BÜTZLER en N. HEIJERICK, *Inleiding tot het burgerlijk recht*, Brugge, Die Keure, 1990, 32; R. DEKKERS, *Handboek burgerlijk recht*, I, Brussel, Bruylant/De Standaard, 1972, 64; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil*, I, Brussel, Bruylant, 1962, 433; H. DE PAGE en J.P. MASSON, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, *Les personnes*, Brussel, Bruylant, 1990, p. 162-198, nrs. 154-186; F. POELLAER, P. WAUTERS, A. POMBA, *Bevolkingsregisters in België. Juridisch en administratief handboek*, Brugge, Die Keure, 1980, losbl., 36; over de kenmerken (be-

stendigheid, eenheid en noodzaak) van de woonplaats: H. DE PAGE en J.P. MASSON, *a.w.*, p. 169-173, nrs. 160-164). De verblijfplaats is de plaats waar men voor een tijd zijn verblijf vestigt, hetgeen betekent dat de wet de woonplaats niet "immobiliseert". Hoewel beide kunnen samenvallen zijn woonplaats en verblijfplaats volledig los van mekaar staande realiteiten (Cass. 28 januari 1987, *Pas.* 1987, I, 620; H. DE PAGE en J.P. MASSON, *a.w.*, p. 164-165, nrs. 156-157). Wanneer de wetgeving uitgaat van de verblijfplaats om er bepaalde regelingen aan te verbinden is sprake van verblijfplaats "in een zeer strikte technische betekenis" (*t.a.p.*). Verblijfplaats heeft vaak een tijdelijk en/of accidenteel karakter, daar waar de woonplaats een meer bestendig karakter heeft, met grotere of kleinere stabiliteit of instabiliteit tot gevolg. Verblijfplaats is veeleer een feitelijke toestand, maar met welbepaalde rechtsgevolgen (H. DE PAGE en J.P. MASSON, *a.w.*, p. 166-168, nr. 158; A. MARTIN-SERF, "Du domicile à la résidence", *Rev. trim. dr. civ.* 1978, 535-566). Ten slotte kan de woonplaats specifieke rechtsvormen aannemen in het licht van zeer bijzondere omstandigheden (zoals de gekozen, de politieke woonplaats: H. DE PAGE en J.P. MASSON, *a.w.*, p. 168, nr. 159). Terzijde weze aangestipt dat er een zeker parallellisme kan worden getrokken met de notie "voornaamste gezinswoning". Ook hier staan de feitelijke elementen centraal, doordat de voornaamste gezinswoning de effectief bewoonde plaats dient te zijn (J.M. PAUWELS, *Beginselen van het personen- en familierecht*, II, Leuven, Acco, 1985, 64; W. DELVA, *Personen- en familierecht*, Gent, Story-Scientia, 1978, 216).

297 De hoofdverblijfplaats kan het best worden gedefinieerd als de woonplaats, die tot hoofdverblijf dient. Hieruit blijkt dat het moet gaan om een reëel verblijf (zie ook verder, nr. 305). De woonplaats is de plaats, waar het centrum van de belangen is gevestigd, daar waar de persoon of het gezin woont. De gewone verblijfplaats, de woonplaats is het verenigingscentrum van het gezin, wanneer dit uit verscheidene personen is samengesteld, of de plaats waar een persoon, die op zichzelf een gezin vormt, alleenstaand leeft (zie o.m. punt 5 van de Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters, de vaststelling van de verblijfsveranderingen en de afgifte van de identiteitskaarten en stukken, gevoegd bij het rondschrijven van de Minister van Binnenlandse Zaken van 19 maart 1981, *B.S.* 2 april 1981 en daarna herhaaldelijk gewijzigd; voor de huidige regeling, zie de Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de Wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen, *B.S.* 3 september 1991, en het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, *B.S.* 15 augustus 1992; Omzendbrief van 7 oktober 1992 betreffende het houden van de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, *B.S.* 15 oktober 1992; voor een commentaar op deze wetgeving vanuit het perspectief van dakloosheid: P. VERSAILLES, "Chez soi quelque part: vers le droit a la résidence?", *Soc. Kron.* 1993, 165-176; vanuit het perspectief van studentenhuisvesting: B. HUBEAU, "Huisvesting", in L. VAN HOESTENBERGHE (ed.),

Student(en)recht, Leuven, Acco, 1994, 181-184; B. HUBEAU, "Studeren en wonen", in *t.a.p.*, 1999, 269-272). Krachtens artikel 3 van de Wet van 19 juli 1991 is de hoofdverblijfplaats de plaats waar de leden van een huishouden dat uit verscheidene personen is samengesteld gewoonlijk leven, ongeacht of die personen al dan niet door verwantschap verbonden zijn, of de plaats waar een alleenstaande gewoonlijk leeft: het feitelijke criterium houdt verband met de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar. De opgesomde elementen, op grond waarvan de feitelijke situatie kan worden vastgesteld en die vermeld staan in de wettelijke bepaling is niet limitatief (R.v.St., nr. 66.922, 24 juni 1997; R.v.St., nr. 56.024, 25 oktober 1995; R.v.St., nr. 82.441, 28 september 1999; zie ook: P.J. DEFOORT, "Procedures en beoordelingscriteria voor het vaststellen van de hoofdverblijfplaats", *T. Gem.* 2000, p. 223-224, nr. 24). De Raad van State aanvaardt in vaststaande rechtspraak de volgende standaarddefinitie: "Als hoofdverblijf moet worden beschouwd de plaats waar de betrokken persoon effectief de beschikking heeft over een woning, die hij echt blijkt te bewonen en die hij betrekt met de bedoeling er zijn hoofdverblijf te vestigen, dat wil zeggen er de verblijfplaats van te maken van waaruit hij deelneemt aan het maatschappelijk verkeer, waar hij zich terugtrekt voor zijn privéleven, waar het centrum ligt van zijn gezinsleven en waar hij, zo hij een bedrijvigheid buitenshuis uitoefent, na de dagtaak terugkeert en er gewoonlijk verblijft" (zie o.m.: R.v.St., nr. 28.317, 30 juni 1987, *T.B.P.* 1988, 500; R.v.St., nr. 37.576, 10 september 1991, *T. Gem.* 1992, 361; R.v.St., nr. 52.415, 22 maart 1995; R.v.St., nr. 60.752, 4 juli 1996; R.v.St., nr. 81.422, 29 juni 1999; R.v.St., nr. 82.258, 14 september 1999).

298 In de derde paragraaf van artikel 16 van de Wet van 19 juli 1991 wordt onderstreept dat het feit dat iemand de bedoeling heeft om zijn hoofdverblijfplaats ergens te vestigen, geenszins volstaat om op die plaats te kunnen worden ingeschreven in de bevolkingsregisters. De vaste rechtspraak van de Raad van State bevestigt dat de hoofdverblijfplaats wordt vastgesteld op grond van materiële of feitelijke objectieve gegevens, en niet in functie van afgelegde verklaringen, noch van de wil of de intentie om ergens te wonen (R.v.St., nr. 26.007, *R.W.* 1986-87, 1920, noot W. LAMBRECHTS; R.v.St., nr. 28.317, 30 juni 1987, *T.B.P.* 1998, 500; R.v.St., nr. 56.024, 25 oktober 1995; R.v.St., nr. 70.638, 13 januari 1998; R.v.St., nr. 80.604, 2 juni 1999). De beslissing waarbij de hoofdverblijfplaats door de bevoegde overheid tegen de wil van een persoon in wordt vastgesteld op een bepaald adres, vormt geen inbreuk op het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, zoals vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet en in artikel 8 E.V.R.M., noch op het recht op vrije keuze van een woonplaats, zoals opgenomen in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het E.V.R.M. (P.J. DEFOORT, *t.a.p.*, p. 224-225, nr. 25 en de verwijzingen aldaar).

299 De arresten waarin de Raad van State de feitelijke grondslag van beslissing van de Minister van Binnenlandse Zaken op zijn wettelijkheid en redelijkheid onderzoekt (dit is de materiële motiveringsplicht), stellen voorop dat de vraag naar de juiste verblijfplaats van de betrokkene moet worden opgelost mits inachtneming van het vermoeden dat de bestaande inschrijving in het bevolkingsregister aan de werkelijkheid beantwoordt. Diegene, die dit vermoeden wenst te weerleggen, moet voldoende feitelijke gegevens kunnen aanbrengen om in redelijkheid het vermoeden te keren (R.v.St., nr. 26.007, *R.W.* 1986-87, 1920, noot W. LAMBRECHTS; R.v.St., nr. 28.271, 29 juni 1987; R.v.St., nr. 28.317, 30 juni 1987, *T.B.P.* 1988, 500; R.v.St., nr. 51.971, 3 maart 1995; R.v.St., nr. 66.922, 24 juni 1997; R.v.St., nr. 70.638, 13 januari 1998; R.v.St., nr. 75.024, 9 juli 1998; R.v.St., nr. 81.422, 29 juni 1999; R.v.St., nr. 82.258, 14 september 1999).

300 In de praktijk worden nog andere, meestal aanvullende aanwijzingen gehanteerd dan degene die opgesomd zijn in artikel 16 § 1 van het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992. Voorbeelden zijn: de aanwezigheid van kleren of meubilair (R.v.St., nr. 53.397, 19 mei 1995; R.v.St., nr. 70.638, 13 januari 1998), de plaats van waaruit de briefwisseling vertrekt (R.v.St., nr. 70.638, 13 januari 1998), of waarnaar de betrokkene de briefwisseling laat richten (R.v.St., nr.53.548, 7 juni 1995; zie ook: P.J. DEFOORT, *t.a.p.*, p. 226-228, nr. 27). Het figureren van de naam op de bel heeft slecht een geringe bewijswaarde (R.v.St., nr. 52.415, 22 maart 1995; R.v.St., nr. 53.548, 7 juni 1995). Het bestaan van een huurovereenkomst (R.v.St., nr. 64.727, 24 februari 1997) of een eigendomstitel (zie de genoemde Algemene onderrichtingen, nr. 66) van een ander verblijf staat daarentegen los van de inschrijving in de bevolkingsregisters en is geen geldig feit om er de inschrijving als hoofdverblijf te verantwoorden.

301 Artikel 16 § 1, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 somt een aantal elementen op aan de hand waarvan de hoofdverblijfplaats kan worden bepaald. Doorslaggevend is dat de verschillende materiële aanwijzingen, getuigenissen, verslagen, enz. in dezelfde richting wijzen (R.v.St., nr. 60.752, 4 juli 1996; R.v.St., nr. 64.728, 24 februari 1997; R.v.St., nr. 66.922, 24 juni 1997; R.v.St., nr. 70.638, 13 januari 1998; R.v.St., nr. 82.258, 14 september 1999). Artikel 16 § 1 van het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 bevat de volgende beoordelingscriteria: de plaats waarheen de betrokkene gaat na zijn beroepsbezigheden (R.v.St., nr. 52.415, 22 maart 1995; R.v.St., nr. 60.752, 4 juli 1996), de plaats waar de kinderen naar school gaan (R.v.St., nr. 75.024, 9 juli 1998; R.v.St., nr. 80.604, 2 juni 1999; R.v.St., nr. 82.258, 14 september 1999), de arbeidsplaats (R.v.St., nr. 82.258, 14 september 1999), het energieverbruik en de telefoonkosten en het gewone verblijf van de echtgenoot of van de andere leden van het huishouden.

302 Niet enkel in het kader van de huurwetgeving is de kwalificatie van een woning als hoofdverblijfplaats van belang; er zijn ook fiscale gevolgen, sociaalrechtelijke gevolgen, alsook consequenties wat de tussenkomsten van het O.C.M.W. betreft. Naast de burgerrechtelijke invulling ontmoet men het zogenaamde "domiciliebegrip" dus inderdaad ook nog in diverse rechtstakken, zoals het fiscaal recht (zie b.v. de toepassing van de dubbelbelastingverdragen, de met het zegel gelijkgestelde taksen op de verzekeringsovereenkomsten, de belasting over de toegevoegde waarde ("woonplaats" of "gewone verblijfplaats"); zie in het bijzonder: L. HINNEKENS, "Bedenkingen bij het fiscaal domiciliebegrip", *Not. Fisc. M.* 1991, 109-113), het Gerechtelijk Wetboek (art. 36 Ger. W.), de Wet op de algemene volkstelling (art. 3 Koninklijk Besluit van 1 april 1960). Ook in sommige gemeentelijke taksreglementen vindt men het terug (L. HINNEKENS, "Het domiciliebegrip in de gemeentebelastingen", *A.F.T.* 1988, 239). Gemeenschappelijk zijn steeds het materieel aspect (een feitelijk en standvastig verblijf) en het intentionele aspect (de intentie om er zijn hoofdverblijf te vestigen), ook al geniet – b.v. op het fiscale vlak – de feitelijke situatie voorrang op het voornemen (L. HINNEKENS, "Bedenkingen ...", *t.a.p.*, 110; uit de inschrijving in het rijksregister wordt een feitelijk vermoeden van fiscaalrechtelijk rijksinwonerschap afgeleid). Het begrip hoofdverblijfplaats valt volgens LOUVEAUX desalniettemin samen met het wettelijke begrip verblijf(plaats), dat men terugvindt in het sociaal recht, het gerechtelijk recht, het strafrecht, het Europees recht, het grondwettelijk recht, enz. (zie voor een overzicht: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 42-43, nr. 32; H. DE PAGE en J.P. MASSON, *a.w.*, p. 162-198, nrs. 154-186).

§ 3. Elementen voor de kwalificatie hoofdverblijfplaats in het woninghuurrecht

303 Het hoofdverblijf is met andere woorden de plaats waar een persoon zijn woning, het centrum van zijn bedrijf, zijn vermogens- of gezinsbelangen heeft, of althans de plaats, waar hij het belangrijkste van deze elementen heeft verenigd, naar zijn uitgedrukte of vermoede wil. Dit impliceert én een feitelijke toestand, én het inzicht om daar zijn rechten en verplichtingen uit te oefenen en na te komen. De bepaling van de hoofdverblijfplaats is inderdaad ingevolge de nieuwe wetgeving en reglementering duidelijk een feitelijke

kwestie: het gaat om de vaststelling van het effectieve verblijf in de gemeente gedurende het grootste deel van het jaar. De hoofdverblijfplaats is ofwel de plaats waar de leden van een huishouden dat uit verscheidene personen is samengesteld, gewoonlijk leven, ongeacht of die personen al dan niet door verwantschap verbonden zijn, ofwel de plaats waar een alleenstaande gewoonlijk verblijft. Het bewijs van die feitelijke toestand kan met alle rechtsmiddelen worden geleverd, eveneens met getuigen en vermoedens (b.v. aan de hand van bovengenoemde elementen of op grond van rekeningen voor energievoorzieningen; zie hierover: *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 35, 49-50 en 52-53 (Verslag VAN ROMPAEY); A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 30, nr. 23; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1467, nr. 23; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nrs. 14-15; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 23-25, nr. 5; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 26-28, nrs. 41-47; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 75-76; J.L. RENS, *t.a.p.*, 244-245; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 7-11, nrs. 12-18; voor een vergelijking met de Wet van 22 december 1989: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *De tijdelijke huurwet 1990*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1990, p. 12-13, nr. 15; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 63-63, nr. 13; of bij feitelijke scheiding: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 16, nr. 6).

304 Elementen ten bewijze van de kwalificatie als hoofdverblijfplaats zijn b.v. (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *a.w.*, p. 54-55, nr. 48; P. BODSON, "Des baux affectés à la résidence principale du preneur", *Echos Log.* 1993, april, 9; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 75): de inschrijving in de kinderkribbe nabij de woning van de kinderen; het bedrag van de facturen voor water- en energieverbruik; aansluiting op de teledistributie; afwezigheid van enige andere verblijfplaats (bewijslast bij verhuurder die dit betwist: N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 23); getuigen of het voorleggen van een gerechtelijke beslissing, b.v. inzake de toepassing van artikel 223 van het Burgerlijk Wetboek (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 25, nr. 5 en 1997, p. 14, nr. 5; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 12 (Memorie van Toelichting)); geregelde correspondentie; informatie verstrekt door lokale overheden of politie; de nabijheid van de plaats van tewerkstelling. De plaats, waar de huurder in het bevolkings- of vreemdelingenregister is ingeschreven, is alleszins niet meer het beslissende criterium voor de bepaling van de hoofdverblijfplaats, maar er kan met dit aspect rekening worden gehouden (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 14; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 30-31, nr. 23; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1467, nr. 23).

305 De bewoning moet dus reëel en niet fictief zijn (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 62, nr. 1). De wet vereist geen permanent en bestendig verblijf van de huurder; toch blijft de bescherming aan de woning kleven, zolang deze de hoofdverblijfplaats blijft: een tijdelijke afwezigheid is denkbaar b.v. door professionele motieven, of ingevolge hospitalisatie of

gevangenis (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 39, nr. 30; vgl.: Arbrb. Oudenaarde 12 november 1990, *T.S.R.* 1991, 92). Krachtens artikel 1 van de Wet van 19 juli 1991 en artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 behoudt iemand zijn hoofdverblijfplaats, ook al is hij er "tijdelijk afwezig". In artikel 18 van het koninklijk besluit wordt bepaald wie als tijdelijk afwezig dient te worden beschouwd. Artikel 18, eerste lid geeft een opsomming van de gevallen van tijdelijke afwezigheid. Het betreft b.v.: personen, die verblijven in rust- of ziekenhuizen en die nog een gezin of haardstede hebben in hun gemeente van oorsprong of die zich laten inschrijven op het adres van een onthaalgezin. Ze kunnen zich echter steeds laten inschrijven in de gemeente, waar ze effectief verblijven: personen, die minder dan een jaar afwezig zijn voor allerhande reizen of om beroepsredenen; personen, die omwille van studieredenen buiten de verblijfplaats verblijven van het gezin waartoe zij behoren; gedetineerden; militairen in het buitenland; diplomaten (over de tijdelijke afwezigheid, zie ook: P.J. DEFOORT, *t.a.p.*, p. 226-228, nr. 28). In zekere zin is de inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister dus niet determinerend voor de kwalificatie hoofdverblijfplaats aan de ene kant, maar zal in veel gevallen de inschrijving wél degelijk een voldoende voorwaarde zijn voor deze kwalificatie (B. LOUVEAUX, *Le droit de bail de résidence principale*, p. 41-42, nr. 31, die opmerkt dat ingevolge de gelijklopende juridische terminologie juridische en feitelijke situatie inderdaad vaak zullen samenvallen). In die zin wordt het kijken naar de inschrijving "le premier élément de contrôle de l'application de la loi" (B. LOUVEAUX, *t.a.p.*; VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 22, stelt dat dit zo is, ook al geldt ze enkel als "présomption d'homme"). Toch is het anderzijds perfect denkbaar dat iemand die is ingeschreven in het register het gehuurde goed niet heeft bestemd als hoofdverblijfplaats (P.A. FORIERS en F. GLANSDORFF, *Contrats spéciaux*, Brussel, Presses Universitaires de Bruxelles, 1991-92, nr. 545). Deze bestemming houdt geen verband met de stedenbouwkundige bestemming. Toch kunnen problemen rijzen bij de schending van stedenbouwkundige normen in de huurovereenkomst (M. DELNOY, "Lécéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire l'urbanisme", *Act. jur. baux* 1999, 98; Rb. Brussel 15 september 1995, *T.R.O.S.* 1996, 176, noot K. CREYF, "De omvang van de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunningen"; Vred. Elsene 22 april 1998, *Act. jur. baux* 1999, 108; Vred. Oudergem 1 maart 2000, *Act. jur. baux* 2000, 58). Een bepaling opnemen met een overtreding van een bestemmingsregel uit de ruimtelijke ordening, die van openbare orde is, in een huurovereenkomst heeft als gevolg dat deze volstrekt nietig is (M. DELNOY, *t.a.p.*; Cass. 31 mei 1990, *Arr. Cass.* 1989-90, 1.250, *Pas.* 1999 I, 1.112 en *Res jur. imm.* 1990-91, 445; B. HUBEAU, "Artikel 1", *Artikelsgewijze commentaar ruimtelijke ordening en stedenbouw Vlaams Gewest*, Brugge, Die Keure, losbl., p. 1/9, nr. 18; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 99-103).

§ 4. Toepassingen

306 Indien de vrederechter vaststelt dat de huurder er "zijn hond, zijn pantoffels en zijn pijp heeft", is aan de voorwaarden van hoofdverblijfplaats voldaan (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 23, nr. 5 en 1997, p. 14, nr. 6). Hoe wordt dit in de jurisprudentie toegepast? Zo kan worden vastgesteld dat er slechts één hoofdverblijfplaats is, ook al kan die verdeeld zijn over verschillende woningen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 38, nr. 29, die een voorbeeld uit de Franse rechtspraak geeft). Elk gezinslid (ook de kinderen) kan over een afzonderlijke wettelijk beschermde hoofdverblijfplaats beschikken (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 33 en 49).

307 Het administratieve domicilie is niet bepalend om uit te maken of een woning bestemd is om te dienen als hoofdverblijfplaats in het kader van de Woninghuurwet. Enkel een huurovereenkomst die bestemd is tot hoofdverblijfplaats geniet de bescherming van de Woninghuurwet: een administratief domicilie is daar vreemd aan, zeker niet bepalend, noch voor het bestaan van de huurovereenkomst op zich, noch voor de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats in het bijzonder. De schrapping van domicilie is in dit verband dan ook evenmin relevant (Vred. Sint-Truiden 5 oktober 1999, *T. Huur.* 2000, 20).

308 In dezelfde sfeer kan worden gesteld dat de kwalificatie hoofdverblijfplaats b.v. ook is vereist voor de mogelijke buitengewone verlenging van de huurovereenkomst en is dit wat een standplaats of caravan op een kampeerterrein betreft uitgesloten; er kan echter wel een termijn van respijt ingevolge artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek worden verleend (Vred. Westerlo 11 januari 1991, *Turnh. Rechtsl.* 1991, 12; over de toenemende praktijk om op kampeerterreinen bestendig te wonen en de gevolgen voor de toepasselijkheid van de Woninghuurwet: B. HUBEAU, "Wonen op wielen", *Vl. Jurist* 1994, afl. 5, 6-7; F. MADDENS, "Weekendwoningen in Vlaanderen", *T.R.O.S.* 1998, 490-503).

309 Voor de toepassing van de sociale huurreglementering maakt een persoon, die wel ingeschreven is op een bepaald adres, maar daar niet werkelijk woont, geen deel uit van het gezin; de wijziging van woonplaats houdt met name een verplaatsing in van zowel materiële als morele belangen, samen met de wil om zich elders continu te vestigen (Vred. Gent (7de kanton) 15 april 1991, *T. Vred.* 1992, 141; Vred. Gent (2de kanton) 18 december 1992, *T.G.R.* 1993, 52 en *T. Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU, "Het begrip verblijf in de sociale huurreglementering"; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 38, nr. 29).

310 De aard van de huurovereenkomst, met name de kwalificatie als gemeenrechtelijke huurovereenkomst, dan wel woninghuurovereenkomst, wordt door de partijen vastgelegd bij de sluiting van de overeenkomsten.

Een partij kan deze kwalificatie door haar eigen tekortkomingen niet veranderen (Vred. Sint-Niklaas (1ste kanton) 3 februari 1997, *R.W.* 1997-98, 960; over de toepasselijkheid van de Woninghuurwet in een geschil met de stad Andenne en een nieuw benoemde pastoor en het recht om te blijven wonen, zie: "Oude Pastorijen", *Intercontact* 1996, 67-69).

§ 5. Uitsluiting van bepaalde huurovereenkomsten

A. ALGEMEEN

311 Het hierboven behandelde criterium heeft een aantal gevolgen voor de uitsluiting van bepaalde huurovereenkomsten uit het toepassingsgebied van de wet. Zijn aldus niet onderworpen aan de Woninghuurwet (zie hierover: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 31, nr. 23; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.467, nr. 23; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 25, nr. 5 en p. 31, nr. 14; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 29-30, nrs. 53-54): de huur van woningen, die dienen tot tweede verblijfplaats of vakantieverblijf, de onroerende goederen, die worden verhuurd aan een rechtspersoon, een vereniging zonder winstoogmerk (dit is in het stelsel van de Wet van 20 februari 1991, zie echter verder, nrs. 365-371) of een handelsvennootschap (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 63 (Verslag VAN ROMPAEY)) en de huur van woningen, die als kantoorruimte worden gebruikt voor de uitoefening van een vrij beroep, zo de beroepsbeoefenaar er niet effectief woont. Zowel bij de verhuring van een woning én voor beroepsuitoefening, én voor bewoning, als in geval van handelshuur en pacht, waarbij ook de woonruimte het voorwerp is van de overeenkomst, geldt de regel dat de hoofdzaak (de primaire bestemming) ook de bijzaak (de andere bestemming) bepaalt (Adv. R.v.St. (afd. wetg.) 5 november 1990, *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 48, ontwerp van wet "tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning"; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 9/10 (Memorie van Toelichting); B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 48-49, nr. 39; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 29-30, nrs. 11-12 en 1997, p. 16, nr. 6; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 31, nr. 23; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1467, nr. 23). Dat een vrije beroeper een woning huurt en tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt is geen beletsel voor de toepassing van de Woninghuurwet (J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 76; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 63, nr. 14). Een huur voor burelen, een opslagplaats, enzomeer komen dus niet in aanmerking (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 62, nr. 12). LOUVEAUX somt als verblijfplaatsen, die niet door de wettelijke bepalingen worden beschermd, de volgende op: (a) tweede verblijven, (b) vakantie- of seizoensverblijven, (c) hotels, (d) homes, zogenaamde "seniories", rust- en verzorgingstehuizen, (e) kamers of studentenkamers en (f) garages, bijhorigheden en tuinen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 44-48, nrs. 33-38).

B. TWEEDE VERBLIJVEN

312 Tweede verblijven kunnen nog het best negatief worden gedefinieerd, met name dat het gaat om een lokaal bestemd tot verblijf, maar zonder de hoofdverblijfplaats van de huurder uit te maken: elementen zijn het feit dat het zich bevindt in een toeristische streek (vgl. met het vonnis van de Vrederechter Paliseul 13 november 1991, *J.L.M.B.* 1993, 1.159); de meerderheid van de rekeningen voor nutsvoorzieningen worden elders betaald; de betrokkene oefent een beroep uit in een (groot)stad, enzomeer (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 44, nr. 33). In het reeds genoemde geval betreft de betwisting de vraag naar de toepasselijkheid van de Woninghuurwet op een verhuring van een onroerend goed als tweede verblijf (Vred. Paliseul 13 november 1991, *J.L.M.B.* 1993, 1.159). Het ging om een gemeubelde woning in een toeristische streek, die in huur is genomen door een huurder, die daar niet is ingeschreven in het bevolkingsregister, die er zijn beroep niet uitoefent, die zeer weinig water en elektriciteit verbruikt en die deze zelfs ter beschikking stelt van de verhuurder: al deze elementen sluiten de bestemming tot hoofdverblijfplaats uit. Uiteraard geldt de bescherming inzake opzegging door de verhuurder dan niet: de huurder, die werd opgezegd net vóór de vakantie tegen een datum in deze periode, kan van de rechtbank een termijn van respijt verkrijgen (zie hierover: J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, *t.a.p.*, p. 484, nr. 298).

313 Soms is het tweede verblijf wel nauw verbonden met de beroepsbezigheid in die zin dat b.v. een tweede verblijf wordt genomen om de te grote afstand tussen woning en werk te overbruggen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 45, nr. 33). De aard en de materiële wijze van de bewoning is op zich echter onvoldoende beslissend om te besluiten tot het karakter van hoofdverblijfpaats of niet van een bewoningsvorm, zoals een caravan of een bungalow (*t.a.p.*, p. 45, nr. 33). Meer "rudimentaire" of losse vormen van bewoning zijn niet uitgesloten, voor zover het gaat om een bestemming tot hoofdverblijfplaats (P. JADOUL, "Le champ d'application ...", *t.a.p.*, 8; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 63, nr. 13). Bij vakantie- en seizoensverblijven maken vooral de duur en eventueel de lokalisatie ervan in het jaar duidelijk dat het niet gaat om hoofdverblijfplaatsen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 45-46, nr. 34). De hotelovereenkomst kan inderdaad duidelijk worden onderscheiden van de huurovereenkomst (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 66-67, nr. 22; L. MORET, "Le contrat d'hôtellerie", *Rev. trim. dr. civ.* 1973, 673; B. LOUVEAUX, *Le droit de bail de résidence principale*, p. 46, nr. 35). We verwijzen naar de behandeling van de zogenaamde "gemengde overeenkomsten" (zie verder, nrs. 330-341).

314 De Vrederechter te Roeselare moest zich in een vonnis van 30 maart 1993 uitspreken over het geval waarbij een pand "slechts sporadisch" werd gebruikt (Vred. Roeselare 30 maart 1993, *T. Vred.* 1994, 323, noot B.

HUBEAU, "Gebruik van het gehuurde goed en toepasselijkheid van de Woninghuurwet"). Enerzijds is dit feit op zich onvoldoende om te besluiten dat er sprake is van een contractuele tekortkoming en belet het evenmin dat de uitvoering van herstellings- en onderhoudswerken aan de verhuurder kan worden opgelegd. Daarentegen kan de uitvoering van werken teneinde de woning te voorzien van "elementaire minimumvereisten, zoals voorzien in artikel 2 van de Woninghuurwet" niet worden gevorderd, daar het pand niet als hoofdverblijfplaats dient. De vraag betreft derhalve de bestemming van de woning tot hoofdverblijfplaats van de huurder. De vraag of de hoofdverblijfplaats al dan niet in het gehuurde goed is gevestigd wordt in het vonnis echter enkel beantwoord door te wijzen op het beperkte gebruik van het pand. Een controle van de feitelijke vestiging elders zou naar onze mening een deugdelijker bewijsvoering voor de niet-toepasselijkheid van de Woninghuurwet hebben opgeleverd: sporadisch gebruik sluit niet per se de kwalificatie hoofdverblijfplaats uit.

C. KAMERS EN STUDENTENKAMERS

315 Bij de verhuring van kamers en studentenkamers dient geval per geval te worden nagegaan of ze onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen. Ze zijn zeker niet sowieso uitgesloten (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 47, nr. 37): dit kan voor vreemde of gehuwde studenten b.v. perfect betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats (voor een toepassing onder het stelsel van de tijdelijke Huurwet 1990: Vred. Waver 3 januari 1991, *J.T.* 1991, 587 en *Rec. gén. enr. not.* 1992, p. 251, nr. 14.113; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 16, nr. 6; M. VLIES, *t.a.p.*, 7; voor de kamerreglementering, zie voor het Vlaamse Gewest: Decreet 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 7 maart 1997, gewijzigd door het Decreet van 3 februari 1998, *B.S.* 25 februari 1998 en het Decreet van 14 juli 1998, *B.S.* 29 augustus 1998; zie ook het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 10 september 1998; voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest: Ordonantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, *B.S.* 2 september 1993, *err. B.S.* 9 februari 1994, alsook het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 november 1993 met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de verhuring van gemeubelde woningen, *B.S.* 31 december 1993, gewijzigd door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 juni 1994, *B.S.* 7 oktober 1994). Het volstaat echter niet alleen te wonen, men moet ook "met zijn eigen vleugels kunnen vliegen" op economisch en sociaal vlak; in het andere geval blijft men behoren tot het gezin (op een andere verblijfpaats), zo werd gesteld tijdens de parlementaire voorbereiding van de Wet van 19 juli 1991 op de bevolkings- en vreemdelingenregisters: *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1150/2, 21). En evenmin is de Woninghuurwet van toepassing op de huur van garages, wanneer,

b.v. in appartementsgebouwen, afzonderlijke overeenkomsten zijn gesloten (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 16, nr. 6).

D. VENNOOTSCHAPPEN

316 In een bepaald geval was een huurovereenkomst gesloten op naam van een vennootschap. In feite blijkt echter dat de woning wordt betrokken door de gedelegeerde bestuurder van deze vennootschap. In deze omstandigheden is geoordeeld, en volgens ons ten onrechte (zie verder, nrs. 317-318), dat aan de voorwaarden is voldaan in verband met de bestemming als hoofdverblijfplaats, hetgeen de toepasselijkheid van de Woninghuurwet tot gevolg heeft (Vred. Brugge 24 mei 1994, *T.V.B.R.* 1994, 100 en verder, nrs. 317-318; voor kritiek hierop: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 22; zie ook: A. LECLERCQ, noot onder Vred. Sint-Genesius-Rode 8 februari 1999, *T. Vred.* 2000, 77; Vred. Sint-Kwintens-Lennik 11 mei 2000, *T.B.B.R.* 2000, 464). Dat de Woninghuurwet geenszins tot bedoeling heeft ook de belangen van huurders-vennootschappen te beschermen, is zeer duidelijk (zie o.m.: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 39 (Verslag MAYEUR en HERMANS)): toch wordt hier het feitelijke criterium consequent toegepast. Volgens HERBOTS is echter onvoldoende onderzocht of de verhuurder zijn toestemming had verleend teneinde te besluiten tot de toepasselijkheid van de Woninghuurwet (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 17, nr. 7). Een huurovereenkomst van een onroerend goed verhuurd aan een rechtspersoon maakt inderdaad dat de Woninghuurwet niet van toepassing is (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 39 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 63 (Verslag VAN ROMPAEY)).

317 De huur door een handelsvennootschap van een onroerend goed bestemd voor bewoning door haar personeel wordt beheerst door het gemeenrechtelijk huurrecht. Een machtiging in de overeenkomst om het goed in ondergeschikte orde als kantoor te bestemmen is geen reden voor de nietigheid van de huurovereenkomst, wanneer de huurder de bestuurlijke machtiging daartoe verkrijgt (Vred. Elsene (2de kanton) 28 juni 1996, *T. Vred.* 1998, 21). Ook al is in beginsel de huurovereenkomst van een onroerend goed, dat wordt verhuurd aan een rechtspersoon niet onderworpen aan de Woninghuurwet, kan daarentegen uit de bepalingen van de huurovereenkomst, bevestigd door een onderzoek naar de feitelijke toestand dat de villa met instemming van de verhuurder door de bestuurder en zijn gezin wordt bewoond, worden gesteld dat de wet van toepassing is (Vred. Sint-Genesius-Rode 8 februari 1999, *T. Vred.* 2000, 74, noot A. LECLERCQ; Vred. Doornik (1ste kanton) 26 mei 1999, *Act. jur. baux* 2000, 26; zie ook: A. PAUWELS en P. MASSART, *Bestendig handboek van huishuur en handelshuur*, Brussel, Excelsior, losbl., B-II-1-2).

318 Normaal gezien mag de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de gedelegeerd bestuurder van de rechtspersoon-huurder

niet volstaan voor de toepassing van het Woninghuurwet: het moet gaan om een fysieke persoon, zo volgt uit artikel 1 § 1 van de Woninghuurwet (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 22). Indien de huurder zijn goed bestemd voor de hoofdverblijfplaats van een derde is niet aan de toepassingsvoorwaarde voldaan. De enige mogelijkheid om hieraan een oplossing te geven is contractueel afwijken, voor zover artikel 1 dit toelaat, of indien de toekomstige bewoner zich in de hoedanigheid van huurder verbindt met borgstelling door de rechtspersoon (B. LOUVEAUX, *Le droit de bail de résidence principale*, p. 48-49, nr. 39). Naast de noodzaak om deze contractuele bepaling precies te formuleren mag ook worden herhaald dat de kwalificatie die partijen ten deze aan hun overeenkomst zouden geven, niet bindend is bij de rechterlijke beoordeling van de wezenlijke aard van bepaling of overeenkomst (A. LECLERCQ, *t.a.p.*, 77). De Woninghuurwet is niet van toepassing, wanneer de moeder van de huurder haar hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed heeft genomen en dat huurder er burelen heeft geïnstalleerd van vennootschappen, waarvan hij gedelegeerd bestuurder is, zonder dat hij er zelf zijn hoofdverblijfplaats vestigt (Vred. Doornik (1ste kanton) 26 mei 1999, *Act. jur. baux* 2000, 26).

AFDELING IV

DERDE TOEPASSINGSVOORWAARDE: BESTEMMING VAN DE GEHUURDE WONING TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS MET TOESTEMMING VAN DE VERHUURDER

319 De verhuurder moet instemmen met de bestemming van de gehuurde woning als hoofdverblijfplaats. Deze toestemming kan twee vormen aannemen. Zij mag bij de ingenottreding door de huurder uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn (art. 1 § 1, eerste lid Woninghuurwet). Wil de huurder de gehuurde woning pas in de loop van de huurovereenkomst bestemmen tot hoofdverblijfplaats, dan is een schriftelijke toestemming van de verhuurder noodzakelijk (art. 1 § 1, derde lid Woninghuurwet). Dat betekent deze bestemming kan worden gegeven ofwel bij de aanvang van de huurovereenkomst, ofwel tijdens de huurovereenkomst. Dit kan ofwel impliciet, ofwel expliciet (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 63-64, nr. 16). Kan de verhuurder zich verzetten? Er is de mogelijkheid van contractuele uitsluiting (zie verder, nrs. 357-364), die echter beperkend wordt toegepast. Het is inderdaad mogelijk dat de bestemming tot hoofdverblijfplaats aan het gehuurde goed wordt gegeven tijdens de duur van de huurovereenkomst: dan moet dit gebeuren met schriftelijke toestemming van de huurder, hetgeen b.v. niet het geval is bij handelshuur- of bij pachtovereenkomsten (zie in dat verband: Cass. 23 april 1970, *Pas.* 1970, I, 732; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 19, nr. 10; éénzijdige wijziging kan uiteraard leiden tot de mogelijkheid om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen: *Parl. St.* Senaat 1990-91, 1.190/

2, 61 (Verslag VAN ROMPAEY); J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 19, nr. 10 en p. 20, nr. 12; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 52-53, nr. 45 en p. 63, nr. 58).

320 Deze regel wordt verantwoord door het argument dat de verhuurder niet tegen zijn duidelijke wil in kan worden gedwongen om van het gemeen huurrecht afwijkende bepalingen betreffende de woninghuur na te leven (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 37-38 (Verslag MAYEUR en HERMANS); zie hierover: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 32, nr. 24; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.468, nr. 24; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 28-30, nrs. 48-54; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 76-77; J.L. RENS, *t.a.p.*, 245; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 49-53, nrs. 40-45; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 25-26, nr. 6 en p. 27-28, nr. 9 en 1997, p. 16-17, nr. 7; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 11, nr. 19; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 15 en p. 325-326, nr. 17). VANKERCKHOVE en ROMMEL eisen eerst een schriftelijk akkoord, maar aanvaarden dan later ook dat de huurder, bij afwezigheid van geschrift, het akkoord van de verhuurder bewijst door zijn bekentenis of het uitblijven van enig protest of voorbehoud, nadat hij kennis heeft van de bestemming van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats (*t.a.p.*, p. 325-326, nr. 17; voor kritiek op deze dubbelzinnige stelling: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 32, nr. 24, voetnoot 76; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.468, nr. 24). Voor het bewijs van de schriftelijke toestemming geldt elk soort van geschrift (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 17; zie hierover: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 64-67, nrs. 60-65). Wanneer deze instemming is gegeven, neemt de huurovereenkomst een aanvang op de dag, waarop zij is gegeven (en wel onder dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke huurovereenkomst, voor zover niet onverenigbaar met de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet) (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 17; voor een toepassing wanneer er geen geschrift is: Vred. Sint-Niklaas 5 oktober 1999, *T. Huur.* 2000, 20). De huurder die eenzijdig de bestemming wijzigt van een goed dat werd gehuurd als hoofdverblijfplaats door er een kinderdagverblijf te vestigen en door er de zetel van de V.Z.W. te vestigen die voornoemd verblijf exploiteert, begaat een zeer ernstige tekortkoming, die de ontbinding van de huurovereenkomst in zijn nadeel rechtvaardigt, alsook de toekenning van de schadevergoeding gelijk aan drie maanden huur zoals bepaald in de huurovereenkomst. De verhuurder heeft het recht om zich te verzetten tegen deze wijziging van bestemming. Deze houding maakt geen rechtsmisbruik uit, maar is daarentegen de normale uitoefening van zijn recht om de door de partijen vrij gesloten overeenkomst te doen naleven. Rekening houdend met de aard van de activiteit en ondanks het onwettige karakter ervan kan de plotse beëindiging van voornoemde overeenkomst schade berokkenen aan derden (de ouders van de kinderen van het kinderdagverblijf), zodat het aangewezen is om de

huurder drie maanden de tijd te geven om het pand te verlaten (Vred. Oudergem 1 maart 2000, *Act. jur. baux* 2000, 58).

321 Volgens LOUVEAUX is ten onrechte in de parlementaire voorbereiding gesteld dat artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zou zijn op dit akkoord. De reden is dat deze bepaling geen feiten zou beogen, terwijl het wel degelijk gaat om de bewijsvoering over het akkoord van de verhuurder en niet over de bestemming van het goed (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 51, nr. 44). Het gaat om een toestemming met het oog op het totstandbrengen van juridische gevolgen (N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 24). Mogelijke elementen, die van de kant van de huurder kunnen worden ingeroepen, zijn dan de brief waarin de huurder aan de verhuurder vraagt om de woning te mogen betreden om de nutsvoorzieningen aan te sluiten, alsook – voegt LOUVEAUX eraan toe omdat hij vindt dat dit onvoldoende is – de effectieve inwerkingstelling van deze voorzieningen (zie art. 1315 B.W.).

HOOFDSTUK III

UITZONDERINGEN OP DE TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGHUURWET

AFDELING I

ALGEMEEN

322 Naast de eerder vermelde gevallen, die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassingscriteria, zijn er in hoofdzaak drie situaties, waarbij de Woninghuurwet niet of niet meer van toepassing is. Het gaat in dit verband om twee expliciete (wettelijke) uitsluitingen, meer bepaald de gevallen van een hoofdovereenkomst van een andere aard en desaffectatie en een impliciete uitsluiting, de sociale huurovereenkomsten. Daarbij komen de zogenaamde "gemengde verhuringen" aan bod. LOUVEAUX deelt de uitzonderingen als volgt in: enerzijds de accessoire/bijhorende verhuringen (met name de "functiewoningen" en de woningen, die het accessorium vormen van een andere (hoofd)overeenkomst en anderzijds de verenigingen zonder winstoogmerk of rechtspersonen (dit is onder het stelsel van de Wet van 20 februari 1991; zie: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 71-75, nrs. 72-77)). Over de toepasselijkheid op de onderverhuringen gesloten door bepaalde rechtspersonen hebben we het verder (zie nrs. 365-371).

323 Vooraf dient te worden vermeld dat de tekst van de wet veronderstelt dat het de huurder zelf is die het onroerend goed betrekt en het bestemt tot hoofdverblijfplaats en geen andere persoon (J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 76; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 22). Het dient derhalve ook te gaan om een fysieke persoon: wanneer het gaat om een rechtspersoon kan het niet gaan om een huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats, maar wel als hoofd- of bijzetel van een vennootschap of een andere rechtspersoon (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 39 (Verslag MAYEUR en HERMANS); Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 22). Ten onrechte is dus geoordeeld dat een huurovereenkomst gesloten door een naamloze vennootschap, maar bestemd voor het verblijf van de afgevaardigd bestuurder onder het toepassingsgebied van de wet viel (Vred. Brugge 24 mei 1994, *T.V.B.R.* 1994, 100; zie ook boven, nr. 316).

AFDELING II

EEN ANDERE HOOFDOVEREENKOMST

§ 1. Algemene regel

324 De Woninghuurwet is niet van toepassing, zo stelt artikel 1 § 2 van de Woninghuurwet, wanneer de overeenkomst betreffende de woning van de huurder ondergeschikt is aan de hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder (zie vooral: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 39-40 (Verslag MAYEUR en HERMANS): zie ook in dit verband: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/6, 10 (amendement LAGASSE). De verantwoording luidde dat de "stabiliteit", die het wetsontwerp verleende, niet gepast is voor de overeenkomsten, waarbij iemand in staat wordt gesteld een functie van huisbewaarder of van beheerder van een gebouw, een fabriek of een domein uit te oefenen: *t.a.p.*; zie hierover: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 33, nr. 26; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.468, nr. 26; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 76; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 324, nr. 13; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 29-30, nrs. 11-12 en 1997, p. 21-22, nrs. 13-14; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 12, nr. 21; J.L. RENS, *t.a.p.*, 244-245; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 29-30, nr. 53; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 65-66, nr. 20).

325 Het geval doet zich tevens voor wanneer het gaat om een functielogement of om woonvertrekken van de pachter of de handelshuurder: indien de woning bijzaak is vergeleken met de functie van de bewoner of zijn bedrijvigheid zal de Woninghuurwet niet van toepassing zijn. Er zal dus moeten worden nagegaan wat het overheersende element is en was in hoofde van de partijen: landbouwbedrijf, kleinhandel, ambacht of bewoning (zie o.m.: Cass. 26 februari 1965, *Pas.* 1965, I, 659; Cass. 23 april 1970, *Pas.* 1970, I, 732); het economisch element dat overheerst is bepalend. Zelfs al wordt maar één lokaal bestemd voor de handel of de ambacht, kan het zijn dat de Handelshuurwet toch van toepassing is (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, 1972, p. 815, nr. 781, 3°; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, in *Les Novelles, Droit Civil*, VI, Le louage des choses, II, Brussel, Larcier, 1970, p. 22, nr. 1.395; over de "location mixte" in het algemeen: *t.a.p.*, p. 21-23, nrs. 1.393-1396; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 21, nr. 14). Voor situaties van handelshuur zijn er twee mogelijkheden. Ofwel oefent de betrokkene de activiteit uit in de hoofdverblijfplaats en dan gaat de wet ervan uit dat het handelshuurstelsel de bovenhand krijgt en dat de bescherming van de Handelshuurwet moet worden geboden. Indien dit niet het geval is (een aanpalende woning, of woning in de buurt), zal de wil van de partijen moeten worden nagegaan: weegt de handelshuurovereenkomst door, dan zal de Woninghuurwet niet van toepassing zijn (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10,

44 (Verslag MAYEUR en HERMANS); B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 73-74, nr. 74). Indien het wonen bij een pachtovereenkomst slechts bijkomend is zal ook de Pachtwet van toepassing zijn op het geheel van de verhuurde goederen voor een landbouwbedrijf (R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, 66; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 21, nr. 14). Wanneer geen ander specifiek huurstelse bestaat, zal het gemeen recht van toepassing zijn (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 74, nr. 75). Over de zogenaamde "gemengde overeenkomsten", die ook zijn uitgesloten, zo het aspect huur niet determinerend is hebben we het verder (zie nrs. 330-341).

326 Voor de niet-toepasselijkheid van de Woninghuurwet is wel vereist dat er een rechtstreekse band is tussen beide overeenkomsten en dat de huurovereenkomst ondergeschikt is aan de arbeidsovereenkomst. Uiteraard moeten de werkgever en de verhuurder dezelfde persoon zijn (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 50 (Verslag VAN ROMPAEY)). Een typisch voorbeeld is de huurovereenkomst betreffende een woning, die door de werkgever aan een werknemer-huisbewaarder is toegekend. Deze is duidelijk ondergeschikt aan de arbeidsovereenkomst, die de hoofdovereenkomst is. Wanneer het gaat om een bijkomende overeenkomst heeft de wetgever zelf niet uitgemaakt. Het zal de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen zijn die bepalend zal zijn: de keuze van een onroerend goed door een handelaar of ambachtsman wordt veeleer economisch bepaald en de band tussen de activiteiten enerzijds en zijn professionele locatie anderzijds zouden het overwegend karakter kunnen verklaren; woningen voor concierges van een gebouw, of een museumbewaker, of een bewaker van een magazijn zijn bedoeld om een permanent toezicht mogelijk te maken; het feit dat éénzelfde persoon de kenmerken van verhuurder en werkgever combineert bewijst niet altijd meteen de band van ondergeschiktheid; de omvang van de betreffende ruimten kan een rol spelen, maar is niet decisief (zie hierover: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 72, nr. 73; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 12; N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 38-39).

327 LOUVEAUX beschouwt als gemengde verhuringen deze waarin de partijen zelf overeenkomen dat aan het gehuurde goed verschillende bestemmingen worden gegeven. Wanneer het professioneel gebruik doorslaggevend is, heeft de wet het probleem opgelost, maar soms kunnen bestemmingen niet echt in belang worden afgewogen: een arts die een deel van zijn gelijkvloers bestemt aan zijn beroep en een ander deel ervan en de verdiepingen voor de bewoning door zijn gezin. Er zijn verschillende situaties. Wanneer in de eerste plaats de twee bestemmingen het voorwerp zijn van dwingende regelgeving, moet de voorkeur worden gegeven aan de handelshuurwetgeving (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 85-86, nr. 88; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 116, nr. 30; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, *a.w.*, p. 21-22, nrs. 1.394-1.395). Wanneer een gemengde situatie bestaat (deel valt wel, deel niet onder een dwingend stelsel) geeft dat een gemengde situatie: er is dan absorptie van de niet door een dwingende wetgeving beoogde gedeelte door de dwingendrechtelijke regeling (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 86-87, nr. 89; N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 39; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 325). Wanneer in deze gevallen de huurder ophoudt met de bewoning van het goed dient te worden nagegaan of de beëindiging van een deel van de

overeengekomen bestemming een contractuele fout uitmaakt (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 87-88, nr. 91).

§ 2. Enkele toepassingen

328 Er zijn enkele toepassingsgevallen in de rechtspraak. Een woning wordt voor 40 % in huur genomen voor privé-gebruik, met name strekkend tot hoofdverblijfplaats van de huurders, en wordt voor 60 % door één van deze huurders gebruikt als kinderdagverblijf. Het gaat dan om een woninghuurovereenkomst, die niet kan worden beschouwd als een handelshuurovereenkomst, wanneer blijkt dat de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder werd toegewezen niet ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die op deze bedrijvigheid betrekking heeft. Evenmin werd door de vrederechter aanvaard dat de toepassingsvoorwaarden voor een handelshuur aanwezig waren, met name het rechtstreeks contact met het publiek (Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT, "Hete hangijzers in het 'oude' woninghuurrecht"; omtrent deze voorwaarde, zie o.m.: Cass. 2 maart 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, nr. 375; Cass. 22 februari 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, nr. 393; Vred. Sint-Kwintens-Lennik 23 januari 1995, *A.J.T.* 1995-96, 571, noot P. LEFRANC; Vred. Leuven 5 februari 1990, *R.W.* 1992-93, 683; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, *a.w.*, p. 26, nr. 1.391; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, p. 31, nr. 24). Ook hier blijkt dus dat de toepasselijkheid van de Woninghuurwet dient te worden beoordeeld op grond van het criterium welke bestemming als hoofdzaak dient te worden beschouwd. Opnieuw is duidelijk dat noch de bewoordingen van de overeenkomst, noch het feit dat de partijen naar een bepaalde wetgeving verwijzen, de rechter binden (P. DE SMEDT, "Hete hangijzers ...", *t.a.p.*, p. 26-27, nr. 4). Ook de regeling van artikel 1 § 2 van de Woninghuurwet maakt het mogelijk conflicten op te lossen tussen de Woninghuurwet en de Handelshuurwet of de Pachtwet, indien het gehuurde goed door de handelshuurder of de pachter slechts bijkomstig wordt gebruikt als woning, die hem tot hoofdverblijfplaats dient (*t.a.p.*).

329 Een apotheker is verbonden door een arbeidsovereenkomst voor de uitbating van een apotheek. Met de werkgever die eigenaar is van het onroerend goed, waar de bedrijvigheid wordt uitgeoefend, sluit hij een overeenkomst die hem toelaat het privaat gedeelte van het pand te gebruiken. De bedoeling is te handelen in overeenstemming met de voorschriften van de Belgische Vereniging voor Apothekers en de wachtdienst te verzekeren. Deze huurovereenkomst is een bijkomend element ten aanzien van de arbeidsovereenkomst en is niet onderworpen aan de bepalingen van de Woninghuurwet: de verbreking van de arbeidsovereenkomst heeft daarom van rechtswege de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg, zelfs wanneer deze geen bepaling in die zin bevat. De arbeidsgerechten, zetelend in kort geding, zijn

bevoegd om de ontruiming van het pand te bevelen (Arbrb. Luik 17 juli 1997, *Soc. Kron.* 1998, 123).

§ 3. Gemengde overeenkomsten

A. PROBLEEMSTELLING EN TOEPASSING

330 Wij verwijzen ook naar hoofdstuk 5 van deze titel (zie verder, nrs. 365-371). Wanneer een overeenkomst een gemengd karakter heeft en naast huisvesting ook onderhoud en/of diensten bevat, zoals een appartement in een bejaardenresidentie, zal de rechter de aard van de overeenkomst kunnen bepalen. Wanneer de verlening van diensten erg determinerend is, zal de Woninghuurwet niet van toepassing worden geacht. Het gaat om gevallen waarbij "het beschikken over een woning wordt gekoppeld aan dienstverlening voor hotelbedrijf of aan verzorging" (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 30, nr. 13 en 1997, p. 22, nr. 15; J.L. RENS, *t.a.p.*, 244). Dit is de bevestiging van een jurisprudentiële praktijk, die erin bestond na te gaan welke de hoofdovereenkomst is en de rechtsgevolgen aan die kwalificatie te verbinden. Wanneer dit de arbeidsovereenkomst is, betekent dit ook dat de arbeidsrechtbank bevoegd is (zie hierover uitvoerig: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 556-558; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 67-68, nr. 25; J.H. HERBOTS en C. PAUWELS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1982-1987)", *T.P.R.*, p. 1130-1131, nr. 101; voor een toepassing: Kort Ged. Arbrb. Gent 27 april 1994, *T.G.R.*, p. 112, nr. 60/94, noot J. LAENENS, "De arbeidsrechter (in kort geding) als uitdrijvingsrechter"; vgl.: Arbrb. Neufchâteau 12 mei 1986, *R.R.D.* 1986, 298; Vred. St. Truiden 27 januari 1997, *A.J.T.* 1997-98, 516; Antwerpen 11 april 1990, *T.B.B.R.* 1994, 120; Rb. Aarlen 1994, *T.B.B.R.* 1995, 251; zie hierover: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 65-66, nr. 20; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 30, nr. 13; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 47, nr. 36 en p. 85-88, nrs. 87-90; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 115, nr. 29; J. HERBOTS, "La situation du locataire dans un immeuble à appartements", *Rev. dr. U.L.B.* 1992, 108; zie ook over het doorslaggevend karakter van zorgverlening: Rb. Doornik 20 februari 1991, *T.B.B.R.* 1991, 662; voor een vraag van volksvertegenwoordiger BREYNE: *Parl. St.* Kamer 1992-93, nr. 31, p. 2.097; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 61 (Verslag VAN ROMPAEY)).

331 Zelfs indien het gaat om een hoofdverblijfplaats kan het toch nog zijn dat de dienstverlening determinerend is. Zelfs indien de betrokkene er zijn hoofdverblijfplaats heeft, zo oordeelde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Neufchâteau immers, is de Woninghuurwet niet van toepassing op de overeenkomst, die tegelijkertijd het genot van een onroerend goed en een hotelservice of verzorgingservice bevat. De overeenkomst op grond waarvan een rusthuis een gast opneemt en hem verschillende diensten verleent, waaronder voeding en verzorging, valt dus niet onder toepassing van de wet (Rb. Neufchâteau 16 oktober 1996, *J.L.M.B.* 1997, 68; Y. MERCHIERS, *Le bail de rési-*

dence principale, p. 68, nr. 25). Anderzijds geldt dat de Woninghuurwet toch van toepassing kán worden geacht, ook al stelt de verhuurder niet enkel een woning ter beschikking, maar biedt hij ook een aantal diensten aan. Het gaat dan om een huurovereenkomst en geen overeenkomst *sui generis*: om die reden konden geen vrij radicale huurprijsverhogingen plaats hebben in bepaalde bejaardenresidenties (Vred. Antwerpen (2de kanton) 17 oktober 1996, *T. Vred.* 1997, 325; zie hierover: B. HUBEAU, "De kwalificatie ...", *t.a.p.*, 89-101; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 912-915).

332 Wij gaan even in op een concrete casus in het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 11 april 1990 (*T.B.B.R.* 1994, 120) gedurende het stelsel van de tijdelijke huurwetgeving. Het geschil betreft een geschreven overeenkomst betreffende de huur van een kamer met volledig pension en verzorging, gesloten door de kinderen van de bewoner met een vereniging zonder winstoogmerk. Luidens de termen van de overeenkomst zou deze te allen tijde kunnen worden beëindigd, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. De tijdelijke huurwetten worden ten onrechte ingeroepen, omdat het gaat om een overeenkomst *sui generis*, en geen huurovereenkomst. Het gaat om een "gemengd contract, dat niet alleen verhuring van een onroerend goed inhoudt, maar ook aanneming van werk (prestaties van een aantal diensten, o.m. pension en verzorging), waarvoor een prijs gevraagd wordt die moeilijk over de verschillende diensten kan gesplitst worden". Evenmin is het Ministerieel Besluit van 22 februari 1982, genomen in uitvoering van de Prijzenwet van 22 januari 1945, van toepassing: dit geldt immers slechts voor ondernemingen met een omzet van minstens twintig miljoen frank. Wanneer een gemeubelde kamer in een "logementshuis" wordt verhuurd, is men het er in bepaalde rechtspraak ten tijde van de tijdelijke huurwetgeving voor de periode 1975 tot 1983 over eens dat dit een overeenkomst *sui generis* is, die nauw aanleunt bij de hotelovereenkomst. Zulk een overeenkomst kan niet worden beschouwd als een huurovereenkomst voor een deel van een onroerend goed in de zin van de betreffende wetgeving (zie: Vred. Beringen 11 juni 1976, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 295; Vred. Beringen 24 februari 1978, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 10, bevest. Rb. Hasselt (1ste kanton) 19 maart 1979, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 78.B.327). In de rechtsleer was men het daar globaal genomen mee eens (zie J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1983", *J.T.* 1983, p. 164, nr. 13). Enkel MOREAU-MARGRÈVE stelde dat, wanneer bij een overeenkomst voor een kamer in een pension een afzonderlijke prijs voor de huur en de geleverde diensten is bepaald, de tijdelijke huurwet wèl van toepassing kan zijn op de huurprijs (zie I. MOREAU-MARGRÈVE, "La législation des baux à loyer. Essai de compréhension", *Ann. dr. Liège* 1977, 84; in het algemeen, zie: B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE en J. VANDENBERGHE, *Overzicht van rechtspraak. Tijdelijke huurwetgeving 1975-1983*, *T.R.D.-Dossier* 1983, afl. 3, p. 11, nrs. 11-14). Een overeenkomst tussen de uitbater van een restaurant en een kostganger is volgens de Vrederechter te Deurne geen huurovereenkomst, maar een overeenkomst *sui generis* (Vred. Deurne 27 september 1971, *T. Vred.* 1973, 19; zie hierover: J. HERBOTS en A.M. STUBBE-PAUWELS, "Overzicht van rechtspraak (1969-1974). Bijzondere contracten", *T.P.R.* 1975, p. 994-995, nr. 101). Dit is ook het geval voor een overeenkomst, waarbij iemand intrekt bij een huurder en die een vergoeding betaalt, deels als tussenkomst in de huur en deels voor het onderhoud (Rb. Brussel 31 maart 1956, *J.T.* 1956, 645; H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 16-21, nrs. 4-C en 5-B, 1°). Er is in de rechtsverhouding de verbintenis tot het verschaffen van onderdak, in de vorm van al dan niet gemeubileerde woongelegenheid, maar ook het verschaffen van diensten, zoals hulp van personeel, verlichting, verwarming, levering van eetwaren en maaltijden, medische diensten, enz.; het overlijden van de kostganger stelt een einde aan de huurovereenkomst. In een ander geval besliste de Rechtbank van Eerste Aanleg te Doornik dat de bevoegdheid *ratione materiae* niet aan de vrederechter toebehoort en dus dat de rechtbank van eerste aanleg bevoegd is. Het gaat om een overeenkomst *sui generis*. De instelling levert huisvesting, huishoudelijke en familiale zorgen (verpleegkundige, paramedische, medische en farmaceutische zorgen); de tegenpartij betaalt een "pensionprijs" voor huisvesting en voeding (Rb. Doornik 20 februari 1991, *T.B.B.R.* 1991, 662).

333 De hierboven geschetste principes betreffende de aard van de overeenkomst kunnen gelden, ongeacht de kwalificatie door de partijen en de formuleringen in de overeenkomst. Een voorbeeld is de overeenkomst ("Schriftelijke overeenkomst voor de service-flatgebouwen") van het O.C.M.W.-Antwerpen: aan een "bewoner" wordt "een woongelegenheid" "ter beschikking gesteld" (art. 1.1. onder de titel "woonvoorziening"); er wordt ook over een "bedrag" gesproken en niet over "huurprijs"; er wordt voorts gesteld dat "alle bejaarden die in een serviceflat wonen ... voortaan geen huurders meer (zijn) maar residenten. Dat houdt in dat alle bestaande huurovereenkomsten vervallen en worden vervangen door een reglement van orde en een financiële overeenkomst"; de "huishuur" en het "aandeel in de kosten" wordt vervangen door een maandprijs, die steunt op een dagprijs" (zie een rondschrijven van 19 december 1990). Ook het feit dat een dagprijs wordt aangerekend verzet zich naar onze mening niet tegen de analyse van de betreffende overeenkomst als een huurovereenkomst, hetgeen de toepassing van de huurprijsregels op de huurprijs *sensu stricto* inhoudt. Ook wanneer de functies in het kader van een aantal bijzondere woonvormen – hetgeen tot uiting komt in verschillende overeenkomsten – van mekaar gescheiden worden gehouden (de verblijfsovereenkomst en de begeleidingsovereenkomst), kan worden nagegaan of de verblijfovereenkomst als een onbenoemde overeenkomst te beschouwen is, dan wel of de partijen ze aldus hebben gekwalificeerd, terwijl in wezen een huurovereenkomst voorligt. In twee betwistingen roept het O.C.M.W. in dat het gaat om een overeenkomst *sui generis*, omdat diensten worden verschaft. Wanneer het gaat om de huur van een service-flat in toepassing van het Vlaamse Bejaardendecreet van 5 maart 1985, gaat de rechter de ware aard van de overeenkomst na en stelt dat het gaat om een huurovereenkomst: die moet ingevolge de Woninghuurwet vooreerst worden opgezegd om tot een nieuwe, anderssoortige overeenkomst te worden omgevormd (Vred. Borgerhout 18 maart 1992, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 7.373; Vred. Antwerpen (2de kanton) 7 mei 1992, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 1.083).

334 In het arrest van 11 april 1990 ligt één overeenkomst voor, maar er wordt verwezen naar haar gemengd karakter. Indien er sprake is van één overeenkomst, die verschillende elementen bevat, kan hier het onderscheid tussen hoofdovereenkomsten en bijkomende overeenkomsten niet nuttig worden gebruikt. De hoofdovereenkomst is immers de overeenkomst, die op zichzelf bestaat en los staat van elke andere rechtshandeling; de bijkomstige overeenkomst daarentegen is enkel denkbaar als *accessorium* van een andere overeenkomst (vgl. de terminologie hulpovereenkomst of accessoire overeenkomst; zie hierover: C. RENARD, E. VIEUJEAN en Y. HANNEQUART, *Théorie générale des obligations*, in *Les Novelles*, *Droit civil*, IV, Brussel, Larcier, 1957, p. 92, nr. 144; R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst, haar ontstaan, haar uitvoering en verdwijning, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 19; R. DEKKERS, *Handboek*, II, p. 18, nr. 22). In een aantal bijzondere woonvormen wordt echter enerzijds een verblijfsovereenkomst opgesteld, die aan de huisvestingsfunctie vorm geeft, en anderzijds een begeleidingsovereenkomst, die de verzorgingsfunctie preciseert. Deze heeft veel weg van een hulpverleningsovereenkomst (voor een analyse van de verschillende juridische aspecten van een hulpverleningsrelatie, die ook het verrichten van enkele diensten omvat: J.A.C. BARTELS, *Hulpverleningsrecht. De rechtsverhouding tussen cliënt en hulpverlener in de maatschappelijke en psycho-sociale dienstverlening*, Deventer, Kluwer, 1984, 114-202). Het is duidelijk dat de hulprelatie tegelijkertijd een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke component bevat; wat de eerste betreft gaat het b.v. om de aspecten in verband met de grondrechten, erkenning en subsidiëring; wat de tweede betreft de hulpverleningsverbintenissen (over de term "hulpverleningsrecht" en de inhoud ervan:

J.A.C. BARTELS, *a.w.*, 5-20). Het gaat echter naar onze mening vaak eerder om twee evenwaardige overeenkomsten: uiteraard is het zo dat de begeleidingsovereenkomst, die betrekking heeft op de bewoning in de specifieke woning, vervalt zo aan het verblijf een einde wordt gemaakt. Het is echter zeer goed denkbaar dat de begeleidingsovereenkomst met betrekking tot een bewoner kan wordt gecontinueerd ingeval het beschermd wonen wordt verdergezet in een andere woning.

335 Kan het hier gaan om een zogenaamde onbenoemde overeenkomst (een verzorgings- of verblijfsovereenkomst) of ligt een huurovereenkomst (een benoemde overeenkomst) voor? De onbenoemde overeenkomsten zijn deze, die de wet aan geen specifieke regeling onderwerpt. Mits de partijen de dwingende rechtsregels eerbiedigen, mogen zij immers vrij de inhoud van hun overeenkomsten bepalen (R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst ...*, *a.w.*, 20; H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 13, nr. 4). Vaak rijst echter enkel een kwalificatieprobleem en kan de onbenoemde overeenkomst worden teruggebracht tot een benoemde overeenkomst. Anderzijds kan het gaan om gemengde overeenkomsten: dit zijn overeenkomsten waarbij kenmerken van twee of meer overeenkomsten aanwezig zijn (over de onbenoemde en gemengde overeenkomsten: J. HERBOTS, *Bijzondere overeenkomsten*, I, Leuven, Acco, 1982, 26-27; R. VANDEPUTTE, *a.w.*, 20-21; C. RENARD, E. VIEUJEAN en Y. HANNEQUART, *a.w.*, p. 88, nr. 117; H. DE PAGE, *Traité*, II, p. 430-431, nr. 460 en IV, p. 7-22, nrs. 1-5; R. DEKKERS, *Handboek*, II, p. 19-20, nr. 26).

336 Het onderscheid is van belang, omdat in het geval van een onbenoemde overeenkomst de vraag naar de toepasselijke rechtsregels problemen kan opleveren. Meestal wordt gesteld dat de algemene regels van het verbintenissenrecht van toepassing zijn, alsook eventueel de gebruiken, de analogische redenering, de billijkheid (R. VANDEPUTTE, *a.w.*, p. 21-22; A. WEILL en F. TERRE, *Droit Civil. Les obligations*, Parjis, Dalloz, 1986, p. 43-44, nr. 47; C. ASSER en A.S. HARTKAMP, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht*, IV, *Verbintenissenrecht*, II, *Algemene leer der overeenkomsten*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1989, p. 44-45, nr. 47). In verband met de vraag naar de op gemengde overeenkomsten toepasselijke rechtsregels zijn drie theorieën mogelijk: de absorptietheorie (één van de types van overeenkomst is overheersend: enkel de desbetreffende wetsbepalingen moeten worden toegepast), de combinatietheorie (de regels van al de overeenkomsten, die in de gemengde overeenkomst aanwezig zijn, moeten naast mekaar worden toegepast) en de *sui generis*-theorie (het gaat om een onbenoemde overeenkomst: enkel het algemeen verbintenissenrecht geldt; bepalingen, die gelden voor benoemde overeenkomsten, kunnen slecht *per analogiam* worden toegepast). Bij de keuze voor de meest geschikt geachte opvatting zijn mogelijke kritieken dat de absorptietheorie te weinig rekening houdt met de eigenheid van het gemengde karakter van de overeenkomst, dat de combinatietheorie niet altijd even makkelijk *in concreto* toepasbaar is en ten slotte dat de *sui generis*-theorie tot rechtsonzekerheid leidt (zie hierover: J. VAN DAMME en R. KRUIT-

HOF, *Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Universitaire Instelling Antwerpen, 1984-85, p. 129-134, nrs. 156-160). Wij zijn voorstander van de combinatietheorie: dit houdt in dat de huurwetgeving dient te worden toegepast op deze aspecten, die de huisvestingsfunctie, dus het verblijf *sensu stricto*, betreffen. Ook het feit dat het verblijf in een rusthuis van minder dan zes maanden als een tijdelijke afwezigheid wordt beschouwd in het kader van de bevolkingsreglementering verzet zich hiertegen niet: de toepasselijkheid van de Woninghuurwet wordt immers niet (meer) aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister gekoppeld (zie boven, nrs. 296-310).

337 In het verleden ontmoette men in de particuliere sfeer ook vaak het begrip "bail à nourriture". Ondanks de benaming is herhaaldelijk gesteld dat het hier niet om een huurovereenkomst gaat. Deze overeenkomst houdt in dat de ene partij zich ertoe verbindt te voorzien in de behoeften van de andere partij op het vlak van de huisvesting, de voeding, de kleding, de verwarming, de reiniging, de verzorging en het onderhoud, zelfs in geval van ziekte, dit tegen een bepaalde prijs, het afstaan van een kapitaal of een bepaald goed (zie hierover M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 81, nr. 52; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Chronique de jurisprudence. Le louage de choses", *J.T.* 1958 p. 321, nr. 1; zie ook: M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Chronique de jurisprudence. Le louage de choses", *J.T.* 1959, p. 17, nr. 2; H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 484, nr. 481, vooral noot 6). Zulke overeenkomst kan b.v. worden gesloten tussen ouders en kinderen of tussen bejaarden of zieken en de rusthuizen. Ongeacht de kwalificatie gelden hiervoor de algemene regels van het verbintenissenrecht, aangezien het gaat om een complexe, onbenoemde overeenkomst (zie de art. 1101 tot 1369 B.W.; dit heeft een aantal gevolgen: de toepasselijkheid van art. 1184 B.W., de mogelijke beëindiging, wanneer de erfgenamen van de contractant niet in staat zijn aan de overeenkomst verder gevolg te geven; zie hierover M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, "Chronique de jurisprudence. Le louage de choses", *J.T.* 1958, p. 321, nr. 1; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 81, nr. 52).

B. RELATIE MET DE WONINGHUURWET

338 Een amendement n.a.v. de Woninghuurwet van 20 februari 1991 bevatte een regeling, waarbij de afdeling niet van toepassing zou zijn op "overeenkomsten waarbij het beschikken over een woning wordt gekoppeld aan dienstverlening via hotelbedrijf of aan verzorging": zo zou het wonen "in een tehuis, in een openbare of privé-instelling die hoteldiensten of verzorging verstrekt" uitgesloten blijven. In die gevallen ligt de klemtoon immers op het hotelbedrijf en op "het verzorgingsaspect en niet op de verhuring van een onroerend goed in de gewone betekenis daarvan" (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 61 (Verslag VAN ROMPAEY)). Volgens de minister zal de kwalificatie van de overeenkomst gebeuren door de rechter "rekening houdend met de omvang van de dienstprestaties die aan de bewoner worden geleverd (leveren van maaltijden en verzorging)". Een dergelijk contract zal niet beschouwd worden als een huurovereenkomst betreffende een "woningshoofdverblijf" (*t.a.p.*; zie ook: W. VERCRUYSSEN, "De chaotische impact van de Woninghuurwet op de residentiële voorzieningen", *A. Hosp.* 1992, 139-142).

339 Het probleem van de toepasselijkheid van de Woninghuurwet op specifieke woonvoorzieningen kreeg kort na de inwerkingtreding van de nieuwe Woninghuurwet enige aandacht in de literatuur. Wij staan even stil bij twee stellingnamen in dat verband (zie echter ook: K. MUYS, "De toepassing van de huurwetgeving op serviceflats", *Guesthome* 1992, afl. 20). Vooreerst is er het standpunt van VERCRUYSSEN, dat *grosso modo* hierop neerkomt dat de Woninghuurwet niet van toepassing kan worden geacht op de ziekenhuisvoorzieningen, de rusthuizen, de psychiatrische en de verzorgingstehuizen en het beschut wonen voor psychiatrische patiënten vanuit het principe *accessorium sequitur principale*: het gaat om de kwalificatie van de voorliggende overeenkomst. Het huisvestingsaspect blijft ondergeschikt, zo wordt gesteld, aan het verzorgings- en/of begeleidingsaspect, hetgeen vaak zeer duidelijk uit de gesloten overeenkomst blijkt. Er rijst enkel een probleem bij serviceflatgebouwen en daarvoor zou een uitsluiting uit het toepassingsgebied van de Woninghuurwet van "de overeenkomsten waarbij de huisvesting wordt gekoppeld aan dienstverlening en/of verzorging" een oplossing bieden. Dit vergt echter een wetswijziging (W. VERCRUYSSEN, *t.a.p.*). Voorts is er het standpunt van HEEREN: de Woninghuurwet is hoegenaamd niet van toepassing in serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening, omdat het niet gaat om een door de Woninghuurwet bedoelde "huisvestingsaangelegenheid" enerzijds en omdat het staatsrechtelijk om een gemeenschapsaangelegenheid gaat anderzijds. Voor zover de bepalingen van de wet toch van toepassing zouden zijn op de verhuring van serviceflats, "dan zou deze handelswijze enkel en alleen een provisoire noodoplossing kunnen bieden of slechts een schijnoplossing zijn": de auteur pleit dan ook voor specifieke reglementering (G. HEEREN, "Serviceflats voor senioren in Vlaanderen: ontstaan en werking alsmede de relatie met de Woninghuurwet", *T. Gem.* 1993, 102-152). De twee argumenten om het toepassingsgebied van de Woninghuurwet uit te sluiten overtuigen niet: zo de situatie, waarin de bewoner verkeert, beantwoordt aan de toepassingscriteria van artikel 1 van de Woninghuurwet, zijn de bepalingen ervan zonder meer van toepassing en is strijdigheid met de bedoeling van de wet van geen belang. Bovendien betekent het behoren tot de gemeenschapsaangelegenheden geenszins dat de toepassing van de federale regelingen zonder meer zou zijn uitgesloten (voor een uitvoerige behandeling: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 131-136).

C. KWALIFICATIE DOOR DE RECHTER

340 Bij de interpretatie en de kwalificatie van deze overeenkomsten heeft de rechter een belangrijke verantwoordelijkheid. Enerzijds kan de rechter op grond van artikel 1156 van het Burgerlijk Wetboek de juridische kwalificatie verbeteren, die de partijen aan hun overeenkomst hebben gegeven, indien deze hun gemeenschappelijke bedoeling niet juist of niet volledig weergeeft. Vervolgens kan de rechter gebruik maken van deze bepaling om de overeenkomst juridisch te kwalificeren, indien de partijen dit niet hebben gedaan (R. KRUITHOF, *Enkele recente ontwikkelingen in het verbintenissenrecht*, Antwerpen, Centrum voor Beroepsvervolmaking Rechten, 1990, p. 57, nr. 37; zie ook H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 22; nr. 5.D.; R. DEKKERS, *Handboek*, II, p. 65-66, nr. 110; F. DUMON, "De la motivation des jugements et arrêts et de la foi due aux actes", *J.T.* 1978, p. 473, nr. 24; F. DUMON, "De motivering van vonnissen en arresten en de bewijskracht van de akten", *Arr. Cass.* 1978-79, 36; R. KRUITHOF, "Overzicht van rechtspraak (1974-1980)", *T.P.R.* 1983, p. 703-704, nr. 92; R. KRUITHOF, H. MOONS en C. PAULUS, "Overzicht van rechtspraak. Verbintenissenrecht (1965-1973)", *T.P.R.* 1975, p. 496-497, nr. 57; P. VAN OMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence" (1968-1973). Les obligations", *R.C.J.B.* 1975, p. 500-501, nr. 44; P. VAN OMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence (1974-1982). Les obligations", *R.C.J.B.* 1986, p. 170, nr. 75 en p. 177-180, nr. 79). De feitenrechter is niet gebonden door de kwalificatie,

die de partijen geven aan een tussen hen gesloten overeenkomst: de rechter mag hierbij de werkelijke aard van de overeenkomst bepalen aan de hand van de hem regelmatig voorgelegde gegevens binnen en buiten de overeenkomst. De kwalificatie door de partijen is ondergeschikt aan de feiten en de gebruiken (P. DE VROEDE, *Prijsregeling*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1976, p. 53, nr. 113; J. HERBOTS, R. BÜTZLER en A. VASTERSAVENDTS, "Overzicht van rechtspraak (1961-1969). Bijzondere overeenkomsten", *T.P.R.* 1973, p. 513-514, nr. 197). Hij mag dan rekening houden met extrinsieke elementen om tot kwalificatie over te gaan, zoals o.m. de uitvoering, die de partijen zelf aan de overeenkomsten hebben gegeven. Uiteraard mag hij de bewijskracht ervan niet miskennen, noch een bewijs aannemen buiten en boven de inhoud van de akte in de gevallen, waarin dit door de wet is toegelaten (Cass. 22 oktober 1982, *Arr. Cass.* 1982-83, 283 en *R.W.* 1984-85, 611; Cass. 25 april 1985, *Arr. Cass.* 1984-85, 1135 en *R.W.* 1986-87, 607; voor een aantal toepassingen: R. KRUITHOF, *a.w.*, 1990, p. 58-59, nr. 37; over deze zogenaamde "extrinsieke omstandigheden": *t.a.p.*, p. 59-60, nr. 38; voor enkele toepassingen, waarbij de rechtbank een als huur gekwalificeerde overeenkomst toetst aan de werkelijke draagwijdte ervan: J.H. HERBOTS en C. PAUWELS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1982-1987)", *T.P.R.* 1089, p. 1130-1131, nr. 101).

341 Ook in de Nederlandse rechtspraak is deze kwalificatieproblematiek het voorwerp geweest van betwistingen. De vraag stelde zich met name of de huurbeschermingsbepalingen, in het bijzonder de zevende titel van boek 4 van het Burgerlijk Wetboek (art. 1623a t.e.m. 1623o) en de Huurprijzenwet Woonruimte, van toepassing zijn op de verhuring van serviceflats (zie hierover: J.A. HAGEN, *t.a.p.*, 1769-1770; A. BOCKWINKEL, "Twee arresten over huur van serviceflats", *W.P.N.R.* 1988, afl. 5.860, 82-85). De Hoge Raad oordeelde dat deze bepalingen ook van toepassing zijn als een overeenkomst onder bezwarende titel niet enkel strekt tot het verschaffen van woonruimte, maar bovendien tot levering van diensten en goederen, die van aard zijn dat ze samen kunnen worden aangeduid als "verzorging". Een uitzondering is er wanneer het verzorgingselement in de betreffende overeenkomst duidelijk overheerst (H.R. 28 juni 1985, *N.J.* 1986, 38 en H.R. 1 november 1985, *N.J.* 1986, 277). Maar de Hoge Raad geeft geen criteria om uit te maken in welke gevallen sprake is van overheersing van het verzorgingselement; HAGEN vindt het kostenelement niet doorslaggevend; de prijs kan wel een indicatie vormen, omdat de kosten van zorgverlening snel kunnen oplopen, met name bij persoonlijke intensieve zorg (zie hierover: J.A. HAGEN, *t.a.p.*, 1.770).

§ 4. Desaffectatie

342 Luidens artikel 1 § 3 van de Woninghuurwet is de wet niet langer van toepassing, van zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats van de huurder of van de onderhuurder wordt bestemd. Deze zogenaamde "desaffectatie" kan tot uiting komen ingevolge een uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de partijen of kan het gevolg zijn van een eenzijdige beslissing van de huurder, waarbij hij de bestemming tot bewoning moet respecteren (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 18). Het bewijs van de desaffectatie kan met alle rechtsmiddelen worden geleverd (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 50 (Verslag VAN ROMPAEY); A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 33, nr. 27; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe

huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1468, nr. 27; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 28-29, nr. 10 en 1997, p. 19-20, nr. 11; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 12-13, nr. 22; J.L. RENS, *t.a.p.*, 246-247; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 31-34, nrs. 59-67; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 64-65, nr. 19; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 67-70, nrs. 66-71). De Woninghuurwet is derhalve niet langer van toepassing wanneer uit het geheel van feitelijke elementen blijkt dat de huurder het onroerend goed niet meer gebruikt als hoofdverblijfplaats (Vred. Aalst 21 januari 1997, *T. Huur.* 1997-98, 36, noot J. VANBELLE). De huurovereenkomst is dan niet langer onderworpen aan de bepalingen van de Woninghuurwet, wel aan de regels van het gemeen recht (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 61 (Verslag VAN ROMPAEY); J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 20, nr. 11).

343 De verdwijning van de bestemming tot hoofdverblijfplaats tijdens de huurovereenkomst is een feitenkwestie (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 61; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 19, nr. 11). Deze problematiek is zoals vermeld aan bod gekomen in de werkzaamheden van de Evaluatiecommissie, waarin wordt gesteld dat de huurder die op eigen houtje de bestemming van het gehuurde goed verandert zonder toestemming van de verhuurder een contractuele fout begaat (zie ook boven, nrs. 319-321). Er wordt dan wel van uitgegaan dat de huurovereenkomst een einde zal nemen bij het verstrijken van de overeengekomen duur van negen jaar, zonder dat een opzegging is vereist. Bijgevolg is dan het gemeen recht van toepassing (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 61 (Verslag VAN ROMPAEY); J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 20, nr. 12; voor de schets van een mogelijke andere visie, met name dat een gemeenrechtelijke opzegging van één maand kan worden gegeven, omdat het oorspronkelijk nietige beding herleeft: *t.a.p.*, p. 20, nr. 12).

AFDELING III

DE SOCIALE HUUROVEREENKOMSTEN

§ 1. Algemene regel

344 De bepalingen van de Woninghuurwet zijn in beginsel evenmin van toepassing op de zogenaamde "sociale huurovereenkomsten". Dit wordt algemeen aanvaard (B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 131-137; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66-67, nr. 23; J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, *t.a.p.*, p. 848-849, nr. 299; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 22-23, nr. 17; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 13-14, nrs. 23-24; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 3-5, nr. 8; N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 40-41 (noot 91); J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 324-325, nr. 13; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 9; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 83-84, nr. 86; met verwijzing naar Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 juli 1991, *onuitg.*). LOUVEAUX rangschikt de sociale huurovereenkomsten, samen met het openbaar domein, onder de groep "gedeeltelijke toepassing van de Woninghuurwet": hierna zal

duidelijk blijken waarom (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 83-84, nrs. 85-86). Deze uitzondering is inderdaad relatief.

345 De Woninghuurwet zal immers wel, maar enkel dan, van toepassing zijn wanneer er geen gewestelijke reglementering ter zake voorhanden is (zie o.m. voor een uitdrukkelijke formulering van dit principe onder de gelding van de Woninghuurwet: Vred. Messancy 19 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 339, noot B. HUBEAU; Vred. Etalle 15 september 1997, *Act. jur. baux* 1998, 125; Vred. Charleroi (2de kanton) 13 juli 1998, *T. Vred.* 2000, 44 en *Echos Log.* 1998, 104, noot L. THOLOME; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 23). Voorbeelden waarin de Woninghuurwet wél van toepassing kan zijn, zijn o.m. de verdeling van de kosten en lasten, de duur van de huurovereenkomst, de waarborg (P. JADOUL, *t.a.p.*, 1991, 18-19; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 67, nr. 23; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 131-134). Zo, aldus wordt in sommige rechtsleer gesteld, lijkt het voor de gewesten onmogelijk om b.v. af te wijken van de bepalingen inzake de huurwaarborg (D. LYBAERT, *t.a.p.*, 22, die ter zake verwijst naar het ongepubliceerde vonnis van het Vredegerecht te Gembloux 2 maart 1993, *A.R.*, nr. 11.027; P. VERSAILLES, "Garantie locative et droit au logement. Quelle protection juridique pour les plus démunis?", *J.T.* 1992, 465-475; M. VLIES, *t.a.p.*, 7; over de regionalisering en het huurrecht, zie vooral: B. HUBEAU, "Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling", *T.P.R.* 1995, 79-150; B. HUBEAU, "La régionalisation du logement: droit commun et réglementation en Région wallonne" (noot onder Rb. Luik 29 juni 1987), *Amén.* 1988, 134-138; B. HUBEAU, "Regionalisering van de huisvesting: gemeen recht en gewestelijke reglementering", noot onder Vred. Brussel (8ste kanton) 30 juli 1987), *T. Vred.* 1988, 17-25; B. HUBEAU, *Huisvesting*, *a.w.* 29-31; over de regionalisering van de huisvesting in het algemeen: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 211-302). Ongenuanceerd is de stelling dat de Woninghuurwet zonder meer niet van toepassing is op sociale huurwoningen (Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 juli 1991, *onuitg.*, geciteerd door: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 84, nr. 86; P. STRUYVEN, *Le bail à loyer*, Brussel, Creadif, 1995, p. 276, nr. 172; vgl.: M. VLIES, *t.a.p.*, 7).

346 In het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State over het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode vinden wij in verband met de mogelijke toepasselijkheid van het gemeen- en woninghuurrecht de volgende passus. "De algemene en de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek blijven dus van toepassing – ofwel op dwingende, ofwel op aanvullende wijze – op de volkswoningen zolang de gewestwetgever geen specifieke regels heeft gesteld die toepasselijk zijn op die bijzondere categorie van huurovereenkomsten. Die specifieke regels kunnen, naar gelang van het geval, de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek aanvullen of ervan afwijken. Het staat de gewestgever vrij daarover te beslissen" (Adv. R.v.St., afd. wetg. 25 maart 1997, *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, ontwerp van decreet "houdende de Vlaamse Wooncode"). In het advies betreffende de Vlaamse Wooncode wordt derhalve als leidraad het principe genomen dat uit de rechtspraak van het Arbitragehof blijkt. De grondwetgever en de bijzondere wetgever hebben, voor zover zij er niet nader over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen

van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden. Zo is in artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld (zie o.m. over dit laatste beginsel van de bevoegdheidsverdeling: Arbitragehof nr. 36/95, 25 april 1995, *B.S.* 17 mei 1995; zie ook: Arbitragehof nr. 25, 26 juni 1986, *B.S.* 15 juli 1986; Arbitragehof nr. 40, 15 oktober 1987, *B.S.* 6 november 1987; Arbitragehof nr. 41, 29 oktober 1987, *B.S.* 21 november 1987; Arbitragehof nr. 49, 10 maart 1988, *B.S.* 29 maart 1988; Arbitragehof nr. 66, 30 juni 1988, *B.S.* 21 juli 1988; Arbitragehof nr. 67, 9 november 1988, *B.S.* 2 december 1988; Arbitragehof nr. 49/94, 22 juni 1994, *B.S.* 6 juli 1994; Arbitragehof nr. 83/97, 17 december 1997, *B.S.* 21 maart 1998; Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998; Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999, *B.S.* 28 april 1999). Dit brengt de Raad van State tot de algemene conclusie dat, rekening houdend met die rechtspraak, kan worden aangenomen dat het Vlaamse Gewest de bevoegdheid vindt om het merendeel van de ontworpen bepalingen vast te stellen: dit wordt gepreciseerd, o.m. naar de regelen inzake de verhuring van woningen in de sociale sector, meer bepaald voor de specifieke regelingen met betrekking tot de huurovereenkomsten, de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurders moeten voldoen, de prioriteiten bij de toewijzing van de sociale woningen en de huurprijzen en de solidariteitsbijdragen (zie ook: Arbitragehof nr. 49/95, 15 juni 1995; Adv. R.v.St., afd. wetg., 16 oktober 1991, *Parl. St.* Br. H. Reg. 1991-92, nr. A-167/1, 53, voorontwerp van ordonnantie "houdende de wijziging van de Huisvestingscode van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest"). In het arrest nr. 49/95 heeft het Arbitragehof aanvaard "dat de bepaling en de aanpassing van de huurprijzen van sociale woningen op een volkomen verschillende wijze gebeuren dan bij private huurwoningen" en dat "bij de bepaling van het bedrag van de huurprijs ... o.m. rekening (wordt) gehouden met het inkomensniveau van de huurders van sociale woningen"(Arbitragehof nr. 49/95, 15 juni 1995, *A.A.* 1995, 727).

347 Hoe kan dan de verhouding worden geschetst tussen de gewestelijke bevoegdheid van artikel 6 § 1, IV van de B.H.W.I. en de federale bevoegdheidssfeer voor de vaststelling van de huurvoorwaarden voor woningen? In het advies van de Raad van State van 9 oktober 1991 komt daarop een duidelijk antwoord: door de huurvoorwaarden voor sociale woningen vast te stellen, overschrijden de gewesten hun bevoegdheid niet. "De nationale wetgever is bevoegd om een regeling te treffen voor de huurovereenkomsten van onroerende goederen in het algemeen en om specifieke regels te stellen voor sommige categorieën van huurovereenkomsten. De gewestwetgever van zijn kant is krachtens artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. inzonderheid bevoegd om de regels uit te vaardigen die specifiek zijn voor de huurovereenkomsten van volkswoningen". Op grond van artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. hebben de gewesten de bevoegdheid inzake de huisvesting en de voorbereidende werken preciseren, meer in het bijzonder wat de sociale huisvesting betreft, dat de gewestbevoegdheid in die aangelegenheid o.m. betrekking heeft op de huurvoorwaarden voor sociale woningen. De federale wetgever blijft bevoegd om de huurovereenkomsten van onroerende goederen in het algemeen te bepalen, en om de specifieke regelen voor bepaalde categorieën van huur aan te nemen. De gewestelijke wetgever van zijn kant is bevoegd om de specifieke regelen betreffende de huur van sociale woningen uit te vaardigen. "De algemene en bijzondere regelen blijven – als dwingend of als aanvullend recht – toepasselijk op de sociale woningen, tot wanneer de gewesten specifieke (aanvullende of zelfs afwijkende) huurregelen voor die categorie woningen hebben aangenomen" (Adv. R.v.St., afd. wetg., 9 oktober 1991, *Parl. St.* W. Gew. R. 1990-91, nr. 231/2, 2-3, voorstel van decreet "complétant l'article

4, paragraphe 2 du 25 octobre 1984 instituant la Société Régionale Wallonne du Logement").

348 De vraag naar de toepasselijkheid van het gemeen (huur)recht op de overeenkomsten van sociale huur is een probleem, dat reeds lang de nodige aandacht heeft gekregen, zowel in het kader van het gemeen huurrecht *sensu stricto*, als van de Woninghuurwet (voor de rechtspraak in dit verband, zie o.m.: Cass. 25 januari 1985, *Pas.* 1985, I, 617, *Arr. Cass.* 1984-85, 697, *R.W.* 1985-86, 1155, noot B. HUBEAU, "De rechtspositie van de huurder van een sociale woning met betrekking tot de huurprijs en de diensten" en *Res jur. imm.* 1986, p. 7, nr. 6.404; Vred. Luik 16 januari 1987, *T. Vred.* 1987, 182, *J.L.M.B.* 1987, 232 en *Amén.* 1987; Rb. Luik 29 juni 1987; *T. Vred.* 1988, 236, noot B. HUBEAU en *Amén.* 1988, 130, noot B. HUBEAU, "Régionalisation du logement: droit commun et réglementation en Région wallonne"; Rb. Luik 27 januari 1989, *J.L.M.B.* 1989, 1.088; Rb. Antwerpen 28 januari 1985, *T. Vred.* 1986, 303, noot B. HUBEAU, "De duur van een huurovereenkomst voor een sociale woning"; Vred. Brussel 31 januari 1986, *T. Vred.* 1986, noot M. TAVERNE; Vred. Zelzate 9 juni 1983, *R.W.* 1983-84, noot B. HUBEAU, "Het statuut van de diensten in de sociale huur en de kwalificatie van de verhouding huurder-verhurende maatschappij"; Vred. Brussel 30 juli 1987, *T. Vred.* 1988, 12, noot B. HUBEAU; Luik 26 juni 1980, *Jur. Liège* 1981, 86, noot D. LIENARD, "Protection du domicile conjugal et séparation des époux"; Rb. Brussel 13 september 1985, *D.C.C.R.* 1989, 207, noot B. HUBEAU, "De gevolgen van de nietigverklaring van een bepaling uit de reglementering van de sociale huurwoningen"; Vred. Antwerpen 1 februari 1984, *Tegenspraak* 1985, afl. 4-5, 37, noot B. HUBEAU en M. LAMBRECHTS, "De bescherming van de gezinswoning en rechtsmisbruik bij de opzeggingen in de sociale huur"; Vred. Couvin 10 maart 1988, *J.L.M.B.* 1988, 91, noot P. BOSSARD, "Le bail d'un logement social est-il conclu *intuitu personae*?"; impliciet: Cass. 10 januari 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, 751, *Pas.* 1983, 661, *J.T.* 1983, 540 en *R.W.* 1983-84, 2233, noot B. HUBEAU, *Rev. not. b.* 1983, 310 en *T. Vred.* 1983, 230, noot B. JADOT, "Un des aspects de la problématique des relations juridiques entre les locataires sociaux et les sociétés agréées de logement: occupation, conditions de revenus et résiliation"; Vred. Leuven 16 april 1996, *T. Huur.* 1996, 80; vgl. vooral: B. JADOT, "La résilation du bail des logements sociaux", *J.T.* 1983, 709-716).

§ 2. Suppletieve of aanvullende toepassing van het woninghuurrecht

349 Wij staan in dit verband de stelling van de aanvullende toepassing van het woninghuurrecht voor, ofwel naar analogie, ofwel door rechtstreekse toepassing, met name voor de aspecten van de rechtsverhouding, waarvoor geen eigen (gewestelijke) regel voorligt. Deze vertrekt vanuit de basisoptiek dat de sociale huurovereenkomst specifieke aspecten vertoont, maar toch wezenlijk beantwoordt aan de burgerrechtelijke notie huurovereenkomst (zie hierover: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 131-137). Een andere stelling, die de toepassing uitsluit, steunt vooral op de regionalisering en de specificiteit van de aangelegenheid (zie hiervoor vooral: J. VANDE LANOTTE, "Publiekrechtelijke vraagtekens over de toepasselijkheid van de nieuwe huurwet op de sociale woningen", *R.W.* 1984-85, 1825-1842). De eerder bepleite suppletiviteit moet dan zo worden opgevat dat enerzijds de afwijkingen van het gemeen recht in het sociale huurstelsel kunnen worden verantwoord vanuit de finaliteit en de specificiteit van de sociale huisvesting en dat anderzijds de toepassing van het gemeen recht bij gebrek aan eigen regelgeving aan die finaliteit wordt aangepast. Er moet tevens worden gewezen op de bepaling van artikel 91 van de Vlaamse Wooncode, waarin het suppletiviteitsbeginsel bij de verhouding van het gemeen huurrecht en het woninghuurrecht wordt bevestigd, daar waar is opgenomen: "Voor de aspecten die niet geregeld zijn

in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan (art. 91 § 3 van de Vlaamse Wooncode). Ook het gemeen huurrecht is op dezelfde wijze van toepassing op sociale huurovereenkomsten (zie vooral: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 131-137).

350 In het stelsel van de uitzonderingshuurwetgeving was men het er echter over eens dat deze bepalingen niet van toepassing waren op de sociale huurovereenkomsten (voor rechtspraak in dit verband, zie: Vred. Grivegnée 28 mei 1975, *Pas.* 1975, III, 52, *J.T.* 1975, 663 en *Res jur. imm.* 1976, p. 27, nr. 5.496; Vred. Tubize 12 maart 1980, *Mouv. comm.* 1981, 435; Vred. Fléron 28 april 1981, *Tegenspraak* 1982, 411; Vred. Tubize 27 oktober 1981, *T. Vred.* 1982, 171; Vred. Gent 4 februari 1982, *R.W.* 1982-83, 946, noot B. HUBEAU, "De beëindiging van de huurovereenkomst voor een sociale woning door de verhurende maatschappij", *Tegenspraak* 1982, 379; vgl. vooral: B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE en J. VANDENBERGHE, *Overzicht van rechtspraak tijdelijke huurwetgeving (1975-1983)*, *T.R.D.-Dossier* 1983-3, p. 9-10, nrs. 6-7; A. VAN OEVELEN, "De nieuwe tijdelijke huurwet van 23 december 1980: méér dan een coördinatie", *T.P.R.*, p. 85-86, nr. 16; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 136-137).

351 In de Woninghuurwet is overigens geen expliciete uitzondering voor de sociale huurovereenkomsten opgenomen. Een amendement om een artikel in te lassen ("Bij ontstentenis van andersluidende decreetbepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Gewest zijn de bepalingen van deze afdeling eveneens van toepassing op de sociale woningen") is niet aanvaard (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 151-153). Tijdens de parlementaire voorbereiding wordt wel voorbehoud gemaakt voor de aangelegenheden, waarvoor de gewesten nog geen eigen regels hebben uitgewerkt: daarvoor is de toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek denkbaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 98-103 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 34 (Verslag VAN ROMPAEY); voor de bespreking van het amendement om wel een uitdrukkelijke uitsluiting op te nemen, zie ook: *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 151-154 (Verslag VAN ROMPAEY); vgl.: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 33-34, nr. 28).

352 De diverse gewesten hebben op het gebied van de huurvoorwaarden voor sociale woningen een eigen specifieke reglementering uitgewerkt. Het gaat om de volgende teksten.
1. Voor het Vlaamse Gewest:
– Artikel 80*ter* van de Huisvestingscode voor het Vlaamse Gewest en de artikelen 91 tot en met 99 van de Vlaamse Wooncode (Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 19 augustus 1997, gewijzigd door het Decreet van 17 maart 1998 houdende diverse beleidsbepalingen, *B.S.* 17 mei 1998 en van 18 mei 1999 houdende wijziging van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting, *B.S.* 8 juli 1999; zie hierover: H. BLOEMEN, *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vanden Broele, losbl.; B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit* en *Bronnenboek. De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999; M. BAUWENS, "De Vlaamse Wooncode: van conformiteitsattest tot sociaal beheersrecht. Nieuwe instrumenten maken lokaal woonkwaliteitsbeleid mogelijk", *De Gem.* 1999, 12-18; G. BLOCKX, "De woonkwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode en het conformiteitsattest", *Waarvan Akte* 1999, 124-132; M. BOES, "Individuele maat-

regelen in de wooncode", *T. Gem* 1998, 288-306; P. DE DECKER, L. GOOSSENS en B. HUBEAU, "Uitgangspunten voor een hernieuwd en sturend woonrecht", *Planol. Nieuws* 1995, 88-86; P. DE DECKER, "Omdat wonen belangrijk is. Het Vlaamse Woonbeleid voorbij de Wooncode", *Samenl. en Pol.* 1998, afl. 2, 3-11; L. DERIDDER, "Administratieve aspecten", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode. Enkele markante gevolgen van de Vlaamse Wooncode op de verhuring van een woning-hoofdverblijfplaats", *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 9-39; P. DE SMEDT, "Vlaamse Woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie. De woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattestensysteem in de Vlaamse Wooncode", *T. Huur.* 1999-2000, 176-200; L. GOOSSENS, "Leo betekent Leeuw", *Planol. Nieuws* 1996, 167-173, L. GOOSSENS, "Een eigen Vlaamse Wooncode, of na het MAP, nu ook een WAP", *Alert* 1995, 13-18; L. GOOSSENS, "De Vlaamse Wooncode. Een verhaal van vervulde en onvervulde wensen", *Alert* 1997, 26-43; L. GOOSSENS, A. VANHOVE en M. VAN DEN EYNDE, "Is de nieuwe Vlaamse Wooncode een wissel op de toekomst", *Terzake* 1997, afl. 6, 18-20; B. HUBEAU "Institutionele en financiële aspecten", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel (noot onder Arbitragehof, nr. 40/99, 30 maart 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 109-209; M. PUTMAN, "De wooncode en de huisvestingsmaatschappijen", *Alert* 1997, 44-46; A. VAN BRABANT, "De Vlaamse Wooncode, Juridische aspecten: het conformiteitsattest", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid 1998 (losbl.); S. SNAET, "Het recht van voorkoop van de Vlaamse Wooncode", *T. Not.* 1999, 646-679; A. VAN BRABANT, "Notariële aspecten van het recht van wederinkoop, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht in de Vlaamse Wooncode", *Waarvan Akte* 1998, 157-174; A. VAN BRABANT, "De kwaliteitsbewaking inzake huisvesting, het woonconformiteitsattest, de reguleringsmechanismen en het sociaal huurrecht als voorzien in de Vlaamse Wooncode", *T.W.V.R.* 1999, 87-112; A. VAN HOVE, De sociale verhuurkantoren juridisch bekeken", *T. Huur.* 1998-99, 80-85; A. VANHOVE, "De Wooncode en de nieuwe wooninitiatieven", *Alert* 1997, 47-49; X., "Un regard sur le Code Flamand de l'habitat", *Echos Log.* 1997, 129-152; X., *Het huurboek*, Berchem, Vlaamse huurdersbonden/Vlaams Overleg Bewonersbelangen/E.P.O., 1998, 275-299);

– Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappij worden verhuurd in toepassing van artikel 80*ter* van de Huisvestingscode, *B.S.* 3 december 1994, gewijzigd door de Besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995, *B.S.* 23 juni 1995 en 1 oktober 1996, *B.S.* 15 oktober 1996; zie thans het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel VII van de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 13 december 2000;

– Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten in het Vlaamse Gewest, van de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (N.M.H.) erkende vennootschappen of aan de N.M.H. zelf toebehoren, *B.S.* 2 april 1985, gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988, *B.S.* 14 december 1988;

– Besluit van de Vlaamse Regering van 5 maart 1985 tot bepaling van de modaliteiten van de behandeling van het verhaal ingediend door de kandidaat-huurder, *B.S.* 15 mei 1985;

– Besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf, *B.S.* 22 juni 1995;

– Besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat-huurders, *B.S.* 22 juni 1995.

2. Voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest:

– Artikel 5 van de Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting, *B.S.* 31 december 1993, gewijzigd door de Ordonnanties van 6 februari 1997, *B.S.* 24 mei 1997 en van 8 juni 2000, *B.S.* 21 oktober 2000;

– Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaat-

schappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *B.S.* 14 november 1996, gewijzigd door de Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997, *B.S.* 22 april 1997 en van 9 december 1999, *B.S.* 7 januari 2000;
– Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 september 1998 houdende uitstel voor een jaar van de verhoging, voorzien in artikel 23 § 3 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, *B.S.* 14 oktober 1998.

3. Voor het Waalse Gewest:
– De artikelen 94 en 131 van de Waalse Huisvestingscode (Decreet van 29 oktober 1998 houdende de Waalse Huisvestingscode, *B.S.* 4 december 1998, 2de editie, gewijzigd door de Decreten van 18 mei 2000, *B.S.* 25 mei 2000 en van 14 december 2000, *B.S.* 30 december 2000, tweede editie (zie hierover: B. HUBEAU, "Le nouveau code wallon du logement: une présentation générale", *Act. jur. baux* 1999, 18-25; C. MERTENS en M. BOLCA, *Le nouveau code wallon du logement ou le droit régional au logement en mouvement*, Diegem, Editions Juridiques Kluwer Belgique, reeks *Lois actuelles*, 1999, 144-146));
– Besluit van de Waalse Regering van 25 februari 1999 inzake de verhuur van sociale woningen die beheerd worden door de Société wallonne du Logement of door de openbare huisvestingsmaatschappijen, *B.S.* 9 april 1999; zie ook de Besluiten van de Waalse Regering van 25 februari 1999 inzake de huurwaarborg voor de woningen die door de Société wallonne du Logement of door de openbare huisvestingsmaatschappijen te huur worden aangeboden, *B.S.* 9 april 1999 en tot de regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de Société wallonne du Logement of door de openbare huisvestingsmaatschappijen, *B.S.* 9 april 1999.

353 Over het sociaal huurrecht in het algemeen: B. HUBEAU, *Overzicht van de sociale huisvesting 1975-1986*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1987; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*; B. HUBEAU, "Le bail des logements sociaux", in P. JADOUL (ed.), *Les baux. Commentaire pratique*, Brussel, Kluwer Editions Juridiques, losbl.; B. HUBEAU, "Kroniek van de sociale huisvesting (1987-1988)", *R.W.* 1988-89, 1249-1259; B. HUBEAU, "Kroniek van de sociale huisvesting (1989-1996)" *R.W.* 1996-97, 947-955, in het bijzonder p. 950-953, nrs. 25-43; B. HUBEAU, "Kroniek van rechtspraak sociale woninghuur", *T. Vred.* 1990, 321-330; B. HUBEAU, "Kroniek van rechtspraak sociale woninghuur (1996-1999)", *T. Vred.* 2000, 5-10 en *Act. jur. baux* 2000, 114-118; voor een overzicht van deze reglementering: L. DE MECHELER, *De sociale huurreglementering in België*, Brussel, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, 1999; zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 433, nr. 531.

§ 3. Enkele toepassingen

354 In een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel (Rb. Brussel (14de kanton) 2 februari 1993, *T. Vred.* 1994, 311, noot B. HUBEAU, "Kunnen sociale woningen buiten het sociaal huurstelsel om worden verhuurd?") wordt de Woninghuurwet van toepassing geacht op de huurovereenkomst, gesloten tussen een erkende vennootschap voor sociale huisvesting en een bewoner, die niet aan de voorwaarden voldoet om een sociale woning te betrekken overeenkomstig de reglementering, die geldt in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (toen gold het Koninklijk Besluit van 25 september 1987 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen, *B.S.* 1 oktober 1987, gewijzigd door de Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 23 november 1989, *B.S.* 21 december 1989, van 31 december 1989, *B.S.* 21 februari 1990, van 17 oktober 1991, *B.S.* 28 november 1991 en van 16 juli 1992, *B.S.* 14 augustus 1992). Het gaat om een overeenkomst, die uitdrukkelijk werd gesloten voor korte duur, beperkt tot vier maanden, omwille van bijzondere omstandigheden in hoofde

van de huurder. In afwachting van een woning, die door het O.C.M.W. ter beschikking zou worden gesteld, wordt deze termijn verlengd. De erkende vennootschap wenst een einde te maken aan de overeenkomst. De rechter stelt echter vast dat het gaat om een huurovereenkomst voor een duur tot drie jaar en acht artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet erop van toepassing.

355 In de genoemde casuspositie gaat het naar onze mening niet om de vraag naar de toepasselijkheid van het gemeen huurrecht op sociale huurovereenkomsten in het algemeen, maar om een situatie, waarbij het sociaal huurstelsel volledig buiten spel wordt gezet. Naar onze mening had de rechtbank hier moeten nagaan of het de erkende vennootschap overeenkomstig de doelstellingen, die zij statutair en in het kader van de Huisvestingscode dient na te streven, op zich wel geoorloofd is één van de woningen uit haar patrimonium te verhuren volgens de regels van de Woninghuurwet. Dat lijkt ons onmogelijk. Wat de sanctionering betreft moet er in zulke situatie dan wel over worden gewaakt dat de huurder, waarmee is gecontracteerd, niet te erg wordt benadeeld: een oplossing is de termijn van respijt als juridische techniek te hanteren. Wij willen ook verwijzen naar de bepaling van artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek, waarin wordt gesteld dat "de verhuring van de goederen van de Staat, van de gemeenten en van de openbare instellingen ... aan bijzondere reglementen (is) onderworpen" (zie hierover: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 1214-1219; B. HUBEAU, "Kroniek van de sociale huisvesting (1988-1996)", *t.a.p.*, p. 951, nr. 33). Sommigen vinden deze stelling te rigide (F. NAVEZ, "Le caractère hybride des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleresse", in X., *Logement social: un état des lieux pour demain*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société*, afl. 3, 1999, 148-149; C. MOSTIN, "Le caractère hybride de la relation bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale", in *Logement social ...*, *a.w.*, 164-166; NAVEZ noemt dit type van overeenkomsten de "civilistische opvatting" over de rechtsverhouding tussen de sociale huurder en sociale huisvestingsmaatschappij; dit is naar onze mening onjuist, aangezien de verhouding juist uit verschillende ingrediënten bestaat, die suppletief zijn ten opzichte van mekaar: vaak kan de rechter niet anders dan gemeenrechtelijke beginselen toepassen op de betreffende rechtsverhouding; B. HUBEAU, "Kroniek van sociale woninghuur (1996-1999)", *t.a.p.*, p. 7-8, nr. 11).

356 In een andere casus wordt geoordeeld dat de bepalingen van de Woninghuurwet van toepassing zijn, wanneer de regeling van de motieven, de modaliteiten en de termijnen, die gelden voor de beëindiging van de huurovereenkomst voor een sociale woning steunen op een bepaling uit de uitvoeringsregelementering (*in casu* in het Waalse Gewest: Vred. Waver 15 februari 1996, *T. Vred.* 1997, 182, noot B. HUBEAU; F. NAVEZ, *t.a.p.*, 146-147; C. MOSTIN, *t.a.p.*, 155). In een ander geval oordeelde de Vrederechter te Etalle dat de huurovereenkomst voor een sociale woning is onderworpen aan het woninghuurrecht, behalve voor de bepalingen die de gewesten zelf tot stand hebben gebracht (Vred. Etalle 15 september 1997, *Act. jur. baux* 1998, 125; zie ook: Vred. Charleroi (2de kanton) 13 juli 1998, *T. Vred.* 2000, 44 en *Echos Log.* 1998, 104, noot L. THOLOME; Vred. Messancy 19 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 339, noot B. HUBEAU).

HOOFDSTUK IV

CONTRACTUELE UITSLUITING VAN DE TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGHUURWET

AFDELING I

ALGEMEEN PRINCIPE

357 Om misbruiken te voorkomen, die erin zouden bestaan de toepassing van de Woninghuurwet systematisch te ontwijken door in de huurovereenkomst een beding op te nemen, waardoor het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen, wordt de geldigheid van een dergelijk beding aan twee voorwaarden gekoppeld (art. 1 § 1, tweede lid van de Woninghuurwet; *Parl. St.* Kamer, 1990-91, nr. 1.357/1, 9 (Memorie van Toelichting); zie hierover: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 34-35, nr. 29; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.469, nr. 29; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 57-62, nrs. 49-57; N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, p. 27, nr. 40; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 26-27, nr. 7 en 1997, p. 17-18, nr. 8; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 14-15, nrs. 25-27; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 3-5, nr. 8; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 16; J.L. RENS, *t.a.p.*, 245-246; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 34, nr. 68).

AFDELING II

EEN UITDRUKKELIJKE EN ERNSTIGE REDEN

358 Allereerst moet in de huurovereenkomst een uitdrukkelijke en ernstige reden worden vermeld voor de opname van een dergelijk beding in de huurovereenkomst. Deze voorwaarde houdt in wezen twee elementen in: de vermelding moet uitdrukkelijk zijn en de reden moet ernstig zijn. De rechtvaardiging kan immers verschillende vormen aannemen. De wettekst verwijst o.m. naar elementen, die betrekking hebben op de natuurlijke bestemming van het goed: men denke daarbij aan de verhuring van appartementen aan de kust, de verhuring van vakantiewoningen, van hotelkamers, van studentenkamers, van garages of opslagplaatsen (zie: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 9 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 40-41 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 50-51 (Verslag VAN ROMPAEY)). Een ander voorbeeld is een garage, of een gebouw dat altijd als kantoorgebouw heeft gediend of de woning van een ambassadeur, die het slechts enkele weken bewoont, de studentenwoning

verhuurd voor het academiejaar (zie voor deze voorbeelden: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 16; J. VANKERCKHOVE, *Introduction générale*, 77; N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 27; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 58-59, nr. 51). Een uitdrukkelijke en ernstige verantwoording voor de opname in de overeenkomst kan ook worden gesteund op bijzondere omstandigheden in hoofde van de persoon van de huurder, b.v. de verhuring van een appartement aan een Belgische diplomaat, die het grootste deel van het jaar in het buitenland verblijft, maar die er jaarlijks enkele weken aanwezig is (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 21, 40 en 58 (Verslag VAN ROMPAEY)). Centraal staat het feit dat de rechter de werkelijke intenties van de partijen moet kunnen nagaan en bedingen opzijzetten, die enkel tot doel hebben de toepassing van de wet uit te sluiten (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 59, nr. 51).

AFDELING III

VERMELDING VAN DE WERKELIJKE HOOFDVERBLIJFPLAATS

359 Een tweede geldigheidsvoorwaarde is dat in de huurovereenkomst moet worden vermeld welke tijdens de duur van de huurovereenkomst dan wel de werkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder is. De naleving van deze voorwaarde moet objectief en gemakkelijk controleerbaar zijn (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 9 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 40 (Verslag VAN ROMPAEY)). Er zijn dus een aantal voorwaarden, die met de vorm en de tijd te maken hebben: (a) de verantwoording en de aanduiding van de hoofdverblijfplaats van de huurder moeten er zijn bij de ondertekening van het uitsluitingsbeding; (b) de twee voorwaarden moeten tegelijkertijd zijn vervuld; (c) de instemming moet uitdrukkelijk zijn, maar niet noodzakelijk geschreven (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 60-61, nrs. 53-55). De instemming moet niet noodzakelijk, ook al is het volgens sommigen wel te verkiezen, in de huurovereenkomst zelf zijn opgenomen (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 325, nr. 16).

AFDELING IV

SANCTIE

360 Wat is de sanctie? Doordat de clausule voor de uitsluting van de toepasselijkheid van de Woninghuurwet voor niet-geschreven wordt gehouden bevinden de partijen zich in de toestand alsof de bepaling nooit zou hebben bestaan. Indien het beding gaat om een woning, die niet tot hoofdverblijfplaats dient, heeft de huurder het recht er toch zijn hoofdverblijfplaats in te

richten en de bescherming van de Woninghuurwet in te roepen. Wanneer het gehuurde goed was verhuurd voor een andere bestemming dan de bewoning, heeft de verdwijning van de bepaling echter niet tot gevolg dat de huurder de bestemming, die was overeengekomen, kan wijzigen, aangezien deze in beginsel enkel voor bewoning of als hoofdverblijfplaats kan zijn bestemd. Men heeft gewezen op het "paradoxale" (P.A. FORIERS en F. GLANSDORFF, *a.w.*, 381) of het "incoherente" karakter (N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 26) van het feit dat men tegelijkertijd bepaalt dat de wet enerzijds niet van toepassing is dan na uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder en anderzijds de uitsluitingsclausule enig gevolg ontzegt, wanneer ze niet aan bepaalde strikte voorwaarden beantwoordt (zie hierover: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 61-62, nr. 57).

AFDELING V

ENKELE TOEPASSINGEN

361 Er is al wat rechtspraak en casuïstiek in verband met deze mogelijke contractuele uitsluiting van de Woninghuurwet voorhanden. Een woning in de Ardennen kan zowel als tweede verblijf dienen voor een Brusselse arts, maar als hoofdverblijfplaats voor een plaatselijk ambachtsman (Vred. Paliseul 13 november 1991, *J.L.M.B.* 1993, 1.159; zie ook boven, nrs. 312-314).

362 Het feit dat de woning te koop wordt gesteld is een onvoldoende motief om het verbod om het onroerend goed te bestemmen als hoofdverblijfplaats van de huurder in de betekenis van artikel 1 § 1 van de Woninghuurwet te verantwoorden, zeker wanneer meer dan drie jaar na de aanvang van de huurovereenkomst de woning nog steeds niet te koop is gesteld (Vred. Lessine 28 oktober 1998, *Act. jur. baux* 1999, 44).

363 De Woninghuurwet is slechts van toepassing, voor zover de huurder het goed bestemt tot hoofdverblijfplaats met toestemming van de verhuurder (zie boven, nrs. 319-321). Het ontbreken van een contractuele uitsluiting is geen reden om de huurder vrij te stellen van de bewijslast de stilzwijgende of uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder van bij de aanvang van de huurovereenkomst. Indien de opzegging werd gedaan voor het begin van de huurovereenkomst, kan er geen werkelijke bewoning zijn geweest, waardoor de wet geen uitwerking heeft (Vred. Hamoir 3 januari 1995, *J.L.M.B.* 1995, 1.660).

364 Wanneer het goed niet als hoofdverblijfplaats mag worden bestemd, moet dit vooreerst op ernstige en expliciete middelen berusten. Bovendien moet in de huurovereenkomst worden vermeld waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats houdt: een vage clausule, die inhoudt dat de woning is

gelegen in een "verblijfsrecreatiegebied", is manifest onvoldoende. De sanctie bestaat erin dat deze bepaling voor niet-geschreven wordt gehouden (Vred. Zelzate 13 juli 1995, *T. Huur*. 1996, 20, noot J. VANBELLE).

HOOFDSTUK V

TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGHUURWET OP DE ONDERHUUR DOOR VERENIGINGEN EN RECHTSPERSONEN

AFDELING I

SITUATIE VÓÓR DE WETSWIJZIGING VAN 13 APRIL 1997

365 In het verleden, en in het bijzonder vóór de wijziging van de Woninghuurwet door de Wet van 13 april 1997 en de toevoeging van artikel 1*bis* in deze Woninghuurwet, zorgde de relatie tussen de Woninghuurwet en sommige vormen van zogenaamd "beschermd wonen" op zijn minst voor heel wat onduidelijkheid (vgl. in het kader van de bejaardenhuisvesting: Antwerpen 11 april 1990, *T.B.B.R.* 1994, 120, noot B. HUBEAU, "De kwalificatie van overeenkomsten in het kader van de bejaardenhuisvesting"; zie ook boven, nrs. 330-341).

366 De uitwerking van deze woonvormen wordt geacht te behoren tot de bevoegdheid van de gemeenschappen in het kader van de persoonsgebonden aangelegenheden, en in het bijzonder de bijstand aan personen: het gaat dan b.v. om diverse doelgroepen, zoals de bejaarden, de minder-validen en de personen met een handicap, de minderjarigen, de thuislozen, enzomeer (voor een overzicht, zie o.m.: X., *Zo gewoon mogelijk. Ontwikkelingen in het beschut en begeleid wonen*, Brussel, Koning Boudewijnstichting, 1987; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 629-950). De problemen, waarnaar vooral werd verwezen, zijn enerzijds dat de beschermingsregeling, zoals uitgewerkt door de Woninghuurwet in 1991, niet of zeer moeilijk toepasbaar is gezien de eigen kenmerken van deze woonvormen (o.m. de duur van de huurovereenkomst), en anderzijds dat heel wat initiatieven woningen van derden huren en ze verder onderverhuren aan de "bewoners". Dit kan immers strijdig worden geacht met het (gehele of gedeeltelijke) onderverhuringsverbod, wanneer het gehuurde goed door de huurder niet tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, maar waarbij dit wel het geval zou zijn voor de onderhuurder (zie het door de Wet van 20 februari 1991 gewijzigde art. 1717 van het Burgerlijk Wetboek; voor een aantal commentaren: W. VERCRUYSSEN, "De chaotische impact van de Woninghuurwet op de residentiële voorzieningen", *Acta Hosp.* 1992, 139-142; G. HEEREN, "Serviceflats voor senioren in Vlaanderen: ontstaan en werking alsmede de relatie met de Woninghuurwet", *T. Gem.* 1993, 102-152; K. MUYS, "De toepassing van de huurwetgeving op serviceflats", *Guesthome* 1992, afl. 20; zie reeds boven, nrs. 330-341).

367 Er rezen derhalve twee problemen. In de eerste plaats is er de rechtsbescherming van de Woninghuurwet voor verenigingen zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard en in-

stellingen van openbaar nut, wanneer deze laatste verder onderverhuurt aan een persoon, die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt. Dat is ter sprake gekomen in de Kamer bij de voorbereiding van de Woninghuurwet: volgens de minister kan de tussenpersoon niet meer rechten doorgeven dan hijzelf heeft; deze verenigingen kunnen voortaan – zo wordt voorts gesteld – over "genoeg juridische bijstand beschikken om contracten af te sluiten die aan hun behoeften beantwoorden" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 39 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 10-11 (Memorie van Toelichting); ook werd verwezen naar art. 1712 van het Burgerlijk Wetboek over de verhuring van de goederen van openbare besturen).

368 Een tweede probleem naast de vraag naar de toepasselijkheid van de Woninghuurwet betreft de mogelijkheid tot onderverhuring. De vraag is of de in 1991 vastgelegde regeling van artikel 4 § 2 van de Woninghuurwet geldt, met name een onderverhuringsverbod door de huurder van een hoofdverblijfplaats, zo deze over de volledige woning gaat, en de gedeeltelijke onderverhuring mits instemming van de verhuurder (over deze regeling: D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 94-97, nrs. 289-290; C. PAUWELS, "Overdracht van huur en onderhuur", in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, *a.w.*, p. 160-164, nrs. 235-242; J.L. RENS, *t.a.p.*, 261-262; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 331-333, nrs. 37-40; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 68-69, nrs. 61-62; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1483-1484, nrs. 61-62; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 122-135). De gevolgen daarvan zijn een beperking van de duur van de onderverhuring, een mededelingsverplichting vanwege de onderverhuurder aan de onderhuurder en bepaalde beschermingsregelingen bij de beëindiging van de huurovereenkomst (zie over de formulering van art. 1717 van het Burgerlijk Wetboek na de Wet van 20 februari 1991 vooral verder, titel V, alsook: C. PAUWELS, "Overdracht van huur en onderhuur", *t.a.p.*, p. 157, nr. 229; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 322, nr. 5; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 25, nr. 17; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1465, nr. 17; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 111-114). Alleszins is deze regeling duidelijk niet van toepassing, wanneer de vereniging aan de bewoner onderverhuurt. Daar het echter gaat om de onderverhuring door een instelling, die niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet valt, is ten deze de regel van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Aan het rechtskarakter van deze bepaling, met name aanvullend recht, was ingevolge de Wet van 20 februari 1991 niets gewijzigd, zodat de partijen hiervan kunnen afwijken.

369 De huurovereenkomst gesloten door een vereniging zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard of door een stichting als huurder viel buiten het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, aangezien er geen sprake is van bewoning. Een rechtspersoon bewoont het goed niet: voor die verenigingen hield de bescherming van de Wet van 22 december 1989 (over deze wet: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *De huurwet in 1990*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1990) op te bestaan in 1991 (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 39 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 62 (Verslag VAN ROMPAEY); J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 22, nr. 16; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 15-16, nrs. 28-30; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 5-7, nr. 9; zie ook verder, nrs. 1097 en 1123).

AFDELING II

SITUATIE NA DE WETSWIJZIGING VAN 13 APRIL 1997

370 Sinds de wetswijziging van 13 april 1997 bevat artikel 1 van de Woninghuurwet een artikel 1*bis*, dat luidt: "deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4 § 2*bis*. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling" (over deze bepaling, zie o.m.: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 21 en p. 180-182, nrs. 296-299; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 14, nr. 5 en p. 22, nr. 16; E. DEGROOTE en C. PAUWELS, "Overdracht van huur en onderhuur", *t.a.p.*, p. 226-232, nrs. 20-23; P. JADOUL, "La sous-location par une commune, une centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique ou une société à finalité sociale", in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, *a.w.*, 171-180; zie vooral verder, nrs. 1100 en 1123).

371 De Wet van 13 april 1997 bepaalt nu ook in artikel 1717, derde lid, dat indien de huurder een gemeente is, een O.C.M.W. of een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut (overeenkomstig de Wet van 27 juni 1921), ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het gehuurde goed dus niet bewoont, die huurder het goed toch geheel kan onderverhuren aan natuurlijke personen die er hun hoofdverblijfplaats van maken. De onderhuurders moeten wel minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden. De bepalingen van de Woninghuurwet zijn dan op beide overeenkomsten, de hoofdhuur- en de onderhuurovereenkomst, van toepassing. Wij gaan in titel V verder uitgebreid in op deze regeling van de onderhuur.

HOOFDSTUK VI

TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WONINGHUURWET IN DE TIJD

AFDELING I

ALGEMEEN PRINCIPE

372 Wij maken een onderscheid tussen de overgangsbepalingen in de Wet van 20 februari 1991 en de Wijzigingswet van 13 april 1997 (voor een bespreking van de overgangsmaatregelen van de Wet van 20 februari 1991, zie vooral: B. CLAESSENS, *t.a.p.*, p. 121-122, nrs. 6-8; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 24-30, nrs. 19-32; J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, *t.a.p.*, p. 850-853, nrs. 301-305; L. HERVE, "Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale", *Le bail de résidence principale. Cinq ans d'application ...*, *a.w.*, 21-54; L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions du droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale", *T. Vred.* 1994, 269-282; E. LANCKSWEERDT, "Artikel 14", "Artikel 15" en "Artikel 16", *Bijzondere overeenkomsten*, *a.w.*, resp. 1-2, 1-2 en 1-2 en P. DE SMEDT, "Artikel 14", "Artikel 15" en "Artikel 16", *t.a.p.*, resp. 1-12, 1-2 en 1-3; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 411-425, nrs. 506-519; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en algemeen huurrecht*, p. 65, nr. 67; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 68-69, nrs. 26-29; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 19, nr. 15; T. PAPPART, *t.a.p.*, 296-299; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 315-320; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 338-339, nrs. 57-64; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 795, nr. 75; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 14-18, nrs. 6-9; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1460-1462, nrs. 6-9; M. VLIES, "La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991", *T. Vred.* 1994, 284-291; M. VLIES, *t.a.p.*, 1996, 50-55; *Huur*, *a.w.*, II. 3-8-11).

373 Als algemene regel van overgangsrecht geldt de onmiddellijke werking van de rechtsregel. Retroactiviteit, eerbiedigende en uitgestelde werking zijn de uitzonderingen die uitdrukkelijk moeten zijn bepaald of minstens duidelijk blijken uit de bewoordingen of de strekking van de norm: het uitgangspunt hierbij is dat de regelgever de principiële vrijheid geniet om zijn regelgeving te wijzigen; deze wijzigingen gelden in beginsel ook alleen voor de toekomst (P. POPELIER, *Toepassing van de wet in de tijd*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 31-33, nrs. 47-49 en p. 39, nrs. 56-57; P. POPELIER, *Rechtszekerheid als beginsel van behoorlijke regelgeving*, Antwerpen/Groningen, Intersentia, 1997, p. 201-203, nrs. 254-256; over de principes van overgangsrecht in het algemeen en hun rechtvaardiging, zie: P. POPELIER, *Toepassing ...*, *a.w.*, p. 38-50, nrs. 55-77). Inzake privaatrechtelijke overeenkomsten stelt het Hof van

Cassatie als beginsel voorop dat de oude wet van toepassing blijft, tenzij de nieuwe wet van openbare orde is of uitdrukkelijk toepassing voorschrijft op de lopende overeenkomsten (Cass. 12 februari 1993, *Arr. Cass.* 1993, 181; Cass. 13 mei 1996, *Arr. Cass.* 1996, 531; P. POPELIER, *Toepassing ...*, *a.w.*, p. 51, nr. 79; over het overgangsrecht inzake overeenkomstenrecht in het bijzonder: H. DE PAGE, *a.w.*, I, p. 343, nr. 232; W. VAN GERVEN, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, I, *Algemeen deel*, Antwerpen, Standaard Wetenschappelijke Uitgeverij, 1973, p. 61-73, nrs. 20-25). Het principe is dus de eerbiedigende werking ten aanzien van bestaande overeenkomsten. Ten aanzien van nieuwe overeenkomsten, dit wil zeggen deze die worden gesloten na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, geldt het principe van de onmiddellijke werking (voor een toepassing in verband met art. 1731 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatsbeschrijving in het huurrecht, zie Cass. 12 februari 1993, *Arr. Cass.* 1993, 181). Deze regel betreft enkel de voortdurende rechtsgevolgen van lopende overeenkomsten, wat dus inhoudt dat voor wat de totstandkoming, de geldigheidsvoorwaarden en de vormvereisten van de overeenkomst aangaat de onmiddellijke werking geldt: het sluiten van de overeenkomst wordt dan als aanknopingspunt genomen (H. DE PAGE, *a.w.*, I, p. 343, nr. 232; W. VAN GERVEN, *a.w.*, p. 72, noot 102; voor een afwijkende mening over de mogelijke belangenafweging door de rechter ter vaststelling van de temporeel toepasselijke wet: E. WYMEERSCH, "Intertemporaal recht in verband met de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet", *R.W.* 1992-93, 1007; over de relatie tussen overgangsrecht en tijdelijke huurwetgeving in het bijzonder in het kader van het woninghuurrecht: A. VAN OEVELEN, "Wettelijke verlenging van bepaalde woninghuurovereenkomsten", *R.W.* 1995-96, 1080-1086).

AFDELING II

DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991

374 Als principe geldt dat de bepalingen van de Woninghuurwet van 20 februari 1991 onmiddellijk van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die, hetzij mondeling, hetzij schriftelijk, werden gesloten na 28 februari 1991: het ogenblik van de sluiting is daarbij het ogenblik van de ondertekening. Wat de huurovereenkomsten betreft die werden gesloten vóór 28 februari 1991, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de schriftelijke huurovereenkomsten voor bepaalde duur en de schriftelijke huurovereenkomsten voor onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten. De schriftelijke huurovereenkomsten voor bepaalde duur die werden gesloten vóór 28 februari 1991 eindigen op hun vervaldag. Indien zij werden hernieuwd voor 28 februari 1991, is de Wet van 20 februari 1991 niet van toepassing, terwijl dit wel het geval is indien de hernieuwing gebeurde na 28 februari 1991 (zie art. 14 § 2, eerste lid van de Wet van 20 februari 1991).

375 VAN OEVELEN distilleerde uit het complex geheel van overgangsmaatregelen van de Wet van 20 februari 1991 en in het bijzonder de regels van de artikelen 14 tot en met 16 en 18 een drietal principes, los van het net vermelde principe dat de Wet op 28 februari 1991 in werking is getreden en in haar geheel, zonder enige uitzondering, van toepassing is op alle eraan onderworpen huurovereenkomsten, die vanaf 28 februari 1991 zijn gesloten (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 173, verklaring van de Minister van Justitie; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 14, nr. 6). De grote principes zijn de volgende (zie ook: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 31-35, nrs. 16-23; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 38-47, nrs. 64-85; P. JADOUL en J. SAMBON, *t.a.p.*, 117-180; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 19, nr. 19; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 315-320; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 338-339, nrs. 57-65; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 14-18, nrs. 6-9; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.460-1.462, nrs. 6-9; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 795, nr. 75). Uit de samenlezing van de artikelen 14 § 1 en 2 is het eerste principe duidelijk de onmiddellijke toepassing van de wet op alle schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten, zowel van bepaalde als van onbepaalde duur, die voor 28 februari 1991 zijn gesloten. Uitzonderingen zijn enkel artikel 13 § 1, 4 (de opheffing van art. 1752*bis* B.W.) en de artikelen 5 (over de onroerende voorheffing) en 10 (over de huurwaarborg) van de Woninghuurwet. Dit is een toepassing van het algemeen principe van de onmiddellijke toepassing van de nieuwe wet, zeker als het gaat om dwingendrechtelijke bepalingen (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 15, nr. 7; zie ook boven, nrs. 372-373). Het tweede principe is terug te vinden in artikel 14 § 2, eerste lid van de Wet van 20 februari 1991. Het houdt in dat de bepalingen van de Woninghuurwet op de vóór 28 februari 1991 gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur slechts van toepassing zijn met ingang van de vernieuwing of de verlenging van die overeenkomsten na 28 februari 1991 (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 16-18, nr. 8). Voor de concrete toepassing verwijzen wij naar de titel betreffende de duur van de woninghuurovereenkomst. Het derde beginsel volgt uit artikel 14 § 2, tweede lid van de Wet van 20 februari 1991 en bepaalt dat de bepalingen van de Woninghuurwet slechts van toepassing zijn op de onderhuurovereenkomsten die zijn gesloten na 28 februari 1991. Dit is een toepassing van de eerbiedigende werking van de Woninghuurwet (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 18, nr. 9). Wij verwijzen ook naar titel IV voor een exhaustieve behandeling.

376 Voor de bepaling van de vervaldatum van de huurovereenkomsten zal eveneens rekening dienen te worden gehouden met de Wet van 22 december 1989, de tijdelijke Huurwet in 1990, waarbij de gevolgen van de opzegging, gebeurd in 1989 en 1990, werden geschorst voor één jaar.

377 Derhalve kunnen naar gelang van de vervaldatum drie gevallen onderscheiden worden:
– Valt de vervaldatum in het jaar 1990, dan is er een verlenging met één jaar. Daarna eindigt de huurovereenkomst (indien er een hernieuwing is vóór of na 28 februari 1991 verwijzen wij naar hieronder);
– Indien de vervaldatum na 1 januari 1991 lag: er is een beëindiging (indien dit de wens is van de verhuurder). Bij een hernieuwing vóór 28 februari 1991 valt de huurovereenkomst niet onder de nieuwe wet. In geval van stilzwijgende wederinhuring ontstond een huurovereenkomst voor onbepaalde duur. Vanaf 28 februari 1991 valt die onder de toepassing van de wet;
– Indien de vervaldatum na 28 februari 1991 lag, is er een beëindiging. Indien de huurovereenkomst bij uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord wordt hernieuwd na 28 februari 1991, valt de overeenkomst vanaf dat ogenblik onder de wet (art. 14 § 2 Wet van 20 februari 1991).

378 In verband met de schriftelijke huurovereenkomsten voor onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten geldt als regel dat de Woninghuurwet onmiddellijk van toepassing is op de overeenkomsten die nog lopen op 28 februari 1991, met uitzondering van de regeling van de onroerende voorheffing en de huurwaarborg (art. 14 § 1 Wet van 20 februari 1991).

379 Artikel 14 bevat echter een aantal uitzonderingen:
– Bij overdracht van het gehuurde goed tussen 31 augustus 1989 en 1 maart 1991 kon de koper een opzegging voor eigen gebruik betekenen tot einde maart 1991 (art. 14 § 3);
– Een vordering tot herziening van de huurprijs was mogelijk tot 29 februari 1992, in afwijking van de termijnen van artikel 7 van de Woninghuurwet;
– Tot 29 februari 1992 kon de verhuurder te allen tijde opzeggen zonder het einde van de driejarige termijn te moeten afwachten (art. 14 § 5).

380 Artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 bepaalt de aanvangsdatum van mondelinge huurovereenkomsten en schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur zonder vaste dagtekening, die gesloten zijn voor de inwerkingtreding van dezelfde wet op de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het verhuurde goed, indien de inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

381 Tot de categorie van huurovereenkomsten van onbepaalde duur en mondelinge huurovereenkomsten, zowel van bepaalde als van onbepaalde duur, die vóór 28 februari 1991 zijn gesloten, behoren de schriftelijke woninghuurovereenkomsten die voor een welbepaalde duur zijn aangegaan, maar die vóór 28 februari 1991 ingevolge een stilzwijgende wederverhuring van onbepaalde duur zijn geworden krachtens het in 1991 opgeheven artikel 1758 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

382 Voor de geschreven huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten onderscheiden wij volgens de regeling vervat in artikel 15 van de Wet van 20 februari 1991 drie gevallen, wanneer de opzeggingstermijn nog loopt op 28 februari 1991:
– Indien de opzegging gebeurde in 1989 of 1990 met vervaldatum in het jaar 1990, werden de gevolgen hiervan voor één jaar door de Wet van 22 december 1989 geschorst;
– Deze opzegging heeft door de retroactieve werking van artikel 15 van de wet geen gevolgen, behalve indien: (a) de huurder afstand deed van het voordeel van de verlenging met een opzeggingstermijn van drie maanden of (b) de verhuurder voldeed aan de voorwaarden van artikel 4 van de Wet van 22 december 1989 (persoonlijk gebruik of voorgenomen werken: opzeggingstermijn van zes maanden);
– De opzegging gebeurde in 1989 of 1990 met vervaldatum na 31 december 1990. Deze overeenkomsten met vervaldatum (na eventuele schorsing van de gevolgen van de opzegging) tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 werden verlengd tot 28 februari 1991 met als uitzondering de opzeggingstermijn van zes maanden, die in geval van opzegging voor persoonlijk gebruik of voorgenomen werken verstreek tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991;
– De wetgever bepaalde geen overgangsregeling voor opzeggingen, gedaan tussen 1 januari 1991 en 28 februari 1991, waarvan de gevolgen derhalve niet werden geschorst door de Wet van december 1989. Ook de opzeggingen gedaan vóór 1 januari 1990 die de huurovereenkomst pas

deden eindigen na 28 februari 1991 en waarvan de gevolgen derhalve niet worden geschorst, worden niet bedoeld door artikel 15 van de wet (zie voor een schematische voorstelling, verder, nr. 974).

AFDELING III

DE WET VAN 13 APRIL 1997

383 De Evaluatiecommissie had met betrekking tot de overgangsbepalingen de volgende elementen aangebracht: "Uit artikel 14 kan worden afgeleid dat de wet van toepassing is op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan, met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van Afdeling II, en onder voorbehoud van de schriftelijk gesloten huurovereenkomsten met een bepaalde duur (§ 2). In artikel 16 van de wet wordt het aanvangspunt van de huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening bepaald, maar wordt geen oplossing geboden voor de geschreven huurovereenkomsten met een bepaalde duur gesloten vóór de Wet van 1991 waarvan de termijn is verstreken en die stilzwijgend zijn vernieuwd vóór de inwerkingtreding van deze wet. Hoe moet het aanvangstijdstip van deze overeenkomst van onbepaalde duur worden vastgesteld? Aangezien de overeenkomst geacht wordt te zijn gesloten voor de duur van negen jaar (art. 2), moeten de negen jaren worden berekend vanaf de inwerkingtreding van de aanvankelijke huurovereenkomst met bepaalde duur (zelfs zonder vaste dagtekening) of vanaf het tijdstip dat de huurovereenkomst met bepaalde duur ten einde loopt? Moet artikel 16 worden toegepast en moet een aanvangstijdstip ten vroegste op 1 januari 1987 worden vastgesteld, ingeval de huurovereenkomst met bepaalde duur vóór deze datum is beëindigd? Er zijn tal van voorbeelden gegeven om de moeilijkheden die voortvloeien uit de toepassing van de overgangsbepalingen, toe te lichten. In verband met artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij artikel 9 van de Wet van 1991, komen verscheidene vragen op. Hoe vaak kan de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden, daaronder begrepen de duur, worden verlengd? Blijft de aldus vernieuwde (of verlengde) huurovereenkomst een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur. Zulks doet de meer algemene vraag rijzen wat onder een huurovereenkomst met een bepaalde duur moet worden verstaan. Het probleem wordt nog ingewikkelder ingeval uitdrukkelijk is bepaald dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt op de overeengekomen vervaldatum zonder dat een opzegging moet worden gegeven en zonder dat verlenging mogelijk is. Wat geschiedt er indien de huurder ondanks alles het goed verder blijft bewonen? Wordt de huurovereenkomst dan een mondeling huurcontract met een onbepaalde duur? Nog steeds met betrekking tot de overgangsbepalingen worden de hierna omschreven problemen aan de orde gesteld. In het geval omschreven in artikel 14 § 2 is de huurovereenkomst slechts onderworpen aan de nieuwe wet (van 1991) te rekenen van de vernieuwing of de verlenging van de overeenkomst. Wat met de onroerende voorheffing? Vanaf welk tijdstip is artikel 5 van Afdeling II waarin wordt verboden de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, van toepassing? Kan worden aangenomen dat een vernieuwing van de huurovereenkomst "onder dezelfde voorwaarden" betekent dat de voorheffing ten laste van de huurder blijft? Moet de huurovereenkomst in geval van "vernieuwing" worden beschouwd als een overeenkomst gesloten vóór de inwerkingtreding van de wet, in de zin van artikel 14 § 1? Kan de huurprijs worden aangepast gelet op het feit dat de onroerende voorheffing niet langer ten laste van de huurder kan worden gelegd? De vernieuwing van huurovereenkomsten met een bepaalde duur gesloten vóór de Wet van 1991 doet eveneens vragen rijzen omtrent de duur ervan. Ingeval de huurovereenkomst in 1989 voor drie jaar is gesloten: indien de huurovereenkomst is vernieuwd, is dit voor een nieuwe periode van drie jaar, gevolgd (bij gebrek aan opzegging) door een periode van negen jaar of moet daaruit worden besloten dat de huurovereenkomst vanaf de eerste vernieuwing een overeenkomst van negen jaar wordt? Kan de verhuurder van de huurder die de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste drie jaar een vergoeding eisen of moet ermee rekening worden gehouden dat de huurder de plaatsen bewoont vanaf de inwerkingtreding van de aanvankelijke huurovereenkomst? Er kan worden aangenomen dat indien de huurder het voordeel van een

nieuwe huurovereenkomst van negen jaar geniet, hij eveneens de nadelen ervan moet ondergaan (vergoeding in geval van vertrek tijdens de eerste drie jaren). De commissie besluit het onderzoek van de overgangsbepalingen met verscheidene voorstellen in verband met artikel 16. Het vermoeden dat de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen vanaf 1 januari 1987 (behalve in geval van een latere inschrijving in het bevolkingsregister) dient niet onweerlegbaar te zijn. Door alle wettelijke middelen moet het bewijs kunnen worden geleverd van de precieze datum waarop de huurovereenkomst begint te lopen indien zulks na eerstgenoemde datum geschiedt. Anders gesteld, alleen wanneer de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen, niet kan worden aangetoond, wordt verondersteld dat de overeenkomst op 1 januari 1987 een aanvang heeft genomen. De inschrijving in het bevolkingsregister vormt geen betrouwbaar criterium: zij kan slechts op een veel later tijdstip of zelfs nooit plaatsvinden! Bovendien vormt een dergelijke inschrijving geen voorwaarde voor de toepassing van de regelgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats (onder andere een duur van negen jaar). Met het oog op de toepassing van artikel 16 zou de voorwaarde betreffende het ontbreken van een vaste dagtekening moeten worden weggelaten. De huurovereenkomst met een onbepaalde duur of de mondelinge huurovereenkomst zou bijgevolg, zelfs ingeval de overeenkomst een vast dagtekening heeft, worden geacht op 1 januari 1987 een aanvang te hebben genomen, behalve wanneer is aangetoond dat de overeenkomst op een later tijdstip een aanvang heeft genomen. Deze oplossing kan worden gerechtvaardigd door de zorg om de huurder die zijn huurovereenkomst heeft laten registreren en die derhalve op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet zich reeds in een verlengingsperiode van een aanvankelijke huurovereenkomst met een bepaalde duur bevindt, niet te bestraffen. Teneinde de moeilijkheden ontstaan door de overgangsbepalingen te illustreren, gaan in het bijgevoede document op de laatste drie bladzijden talrijke voorbeelden als bijlage met als opschrift "interpretatiemoeilijkheden van de Wet van 20 februari 1991". Wat het essentieel punt van de duur van de huurovereenkomsten betreft, is overeenstemming bereikt om de wet te wijzigen zodat kan worden voorkomen dat dezelfde partijen opeenvolgende huurovereenkomsten met een korte duur sluiten. De Commissie stelt tevens voor in de huidige wetgeving verscheidene verbeteringen en amendementen aan te brengen betreffende bepaalde punten, te weten eventuele herziening van de overgangsbepalingen van de Wet van februari 1991 teneinde de gevallen waarvoor geen oplossing voorhanden is, te regelen" (*Verslag*, 250-252).

384 De bepalingen van deze Wijzigingswet traden in werking op 31 mei 1997. Volgens de overgangsbepalingen, vervat in artikel 15, waren een aantal beperkingen van de wet onmiddellijk van toepassing op de huurovereenkomsten die lopen op 31 mei 1997, terwijl een aantal andere bepalingen pas van toepassing waren op huurovereenkomsten, gesloten of vernieuwd na 31 mei 1997 (MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 69, nr. 29). Waren onmiddellijk van toepassing op de overeenkomsten, die liepen op 31 mei 1997: de artikelen 3, 6, 2°, 6, 3°, 6, 4°, 6, 5°, 6, 6°, 9, 4°, 12, 13 en 14. Bepalingen, die enkel van toepassing waren op de overeenkomsten die zijn gesloten of vernieuwd na 31 mei 1997, zijn: artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 1 § 1*bis* van de Woninghuurwet, alsook de artikelen 2, 3 § 2, eerste lid, 3 § 6, 3 § 8, 4 § 2*bis*, 6, eerste lid, 7 § 1, derde lid, 7 § 1, eerste lid, 7 § 1*bis*, en 8 van de Woninghuurwet. Het gewijzigde artikel 9 was slechts van toepassing op eigendomsoverdrachten van na 31 mei 1997. Artikel 3 § 5 en § 9 in verband met de tegenopzegging door de huurder kon ook maar worden toegepast in zover de opzegging geschiedde na de inwerkingtreding van de nieuwe wet.

AFDELING IV

ENKELE TOEPASSINGEN

385 Er zijn een aantal toepassingen in de rechtspraak voorhanden over de toepassing van de Woninghuurwet in de tijd (voor enkele toepassingen, zie: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 68, nr. 26).

386 Het Hof van Cassatie stelt in een arrest van 30 maart 1998 dat artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 geen afbreuk doet aan de algemene regel over de vaststelling van de aanvangsdatum van huurovereenkomsten tussen partijen, met name die de partijen in de overeenkomst zelf hebben vastgesteld, zelfs als deze op een andere datum is geregistreerd (Cass. 30 maart 1998, *T.B.B.R.* 1998, 454, noot B. HUBEAU, "Het overgangsrecht in de Woninghuurwet" en *Act. jur. baux* 1998, 102).

387 Een geschreven huurovereenkomst, gesloten in 1983 voor een duur gaande "van jaar tot jaar" en zonder dat deze een vaste datum heeft, is een huurovereenkomst van onbepaalde duur met de mogelijkheid om deze jaarlijks te beëindigen; deze huurovereenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet (Vred. Ninove 9 juli 1991, *R.W.* 1994-95, 97).

388 Een geschreven huurovereenkomst waarvan de oorspronkelijke duur werd bedongen is een huurovereenkomst van bepaalde duur. Dat is ook zo wanneer de overeenkomst bepaalt dat zij niet van rechtswege eindigt, maar dat er een nieuwe huurovereenkomst zal ontstaan met dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur, indien geen opzegging bij aangetekend schrijven plaats heeft minstens drie maanden vóór de einddatum. De aldus verlengde huurovereenkomst blijft een huurovereenkomst van bepaalde duur, omdat de oorspronkelijke huurovereenkomst melding maakt van deze duur in geval van verlenging. Deze huurovereenkomst valt niet onder de toepassing van de Woninghuurwet, tot de eerste verlenging volgend op de inwerkingtreding van de wet (Vred. Verviers (2de kanton) 11 oktober 1991, *T. Vred.* 1994, 283, noot M. VLIES, "La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991").

389 De geschreven huurovereenkomst van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten gesloten voor 28 februari 1991 vallen onder het toepassingsgebied (Vred. Kortrijk (2de kanton) 23 juni 1992, *T. Vred.* 1992, 324; Vred. Sint-Niklaas (1ste kanton) 16 november 1992, *T. Vred.* 1993, 158 en *R.W.* 1993-94, 441).

390 Een huurovereenkomst, die niet precies de einddatum vermeldt en duurt tot zolang er geen opzegging is betekend, is een huurovereenkomst van onbepaalde duur (Vred. Luik (3de kanton) 26 juni 1992, *T. Vred.* 1993, 299).

391 De regel dat de geschreven huurovereenkomsten, die uitdrukkelijk of impliciet zijn verlengd na 28 februari 1991, onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen betekent ook dat een geschreven huurovereenkomst, die vervalt vóór 1 januari 1991 en voor een jaar wordt verlengd ingevolge de bepalingen van artikel 2 § 1 van de tijdelijke Huurwet van 22 december 1989, onder de toepassing valt van de Woninghuurwet (Vred. Kortrijk (1ste kanton) 20 januari 1993, *T. Vred.* 1993, 162, noot B. HUBEAU; Vred. Elsene (2de kanton) 18 augustus 1992, *T. Vred.* 1993, 187).

392 Ingevolge artikel 14 § 1 van de Wet van 20 februari 1991 is het nieuwe artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek onmiddellijk van toepassing op de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten. Door deze bepaling moet een op 1 maart 1998 verlengde huurovereenkomst worden aangezien

als een huurovereenkomst van bepaalde duur (Rb. Hasselt 4 december 1995, *Limb. Rechtsl.* 1996, 187).

393 De schriftelijke huurovereenkomst tussen partijen, die is aangegaan met ingang van 1 september 1990 voor de duur van één jaar die bij gebrek aan opzegging stilzwijgend werd verlengd, wordt vanaf 1 september 1991 door de Woninghuurwet beheerst (Vred. Leuven 6 februari 1996, *T. Huur.* 1996, 55, noot P. DE SMEDT).

394 Vanaf de inwerkingtreding van een nieuwe huurovereenkomst, waarop de Wet van 20 februari 1991 van toepassing is, mag de verhuurder de terugbetaling van de onroerende voorheffing niet meer vorderen, zelfs indien dit beding was overeengekomen bij de eerste huurovereenkomst (Vred. Marche-en-Famenne 15 april 1997, *T. Vred.* 1999, 55).

395 Bij gebreke van een opzegging wordt een geschreven huurovereenkomst van onbepaalde duur, die overeenkomstig artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 verstrijkt op 31 december 1995, verlengd tot 31 december 1998 (Vred. Etalle 15 september 1997, *Act. jur. baux* 1998, 125).

AFDELING V

EEN BIJZONDER VRAAGSTUK IN VERBAND MET HET OVERGANGSRECHT: DE LEVENSLANGE HUUROVEREENKOMST

396 De vraag rijst met name of huurovereenkomsten voor het leven vallen onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en vooral welk het overgangsrechtelijk stelsel is voor deze huurovereenkomsten.

397 De huurovereenkomst, die eindigt bij het overlijden van de huurder, dit wil zeggen een toekomstige en zekere gebeurtenis, is een huurovereenkomst van bepaalde duur (ook al is er de mogelijkheid om op te zeggen tegen de verjaardag van de huurovereenkomst). Zowel uit de tekst van de Woninghuurwet, als uit de voorbereidende werken blijkt dat de wetgever de huurovereenkomst voor het leven niet heeft willen onderwerpen aan de bepalingen van de Woninghuurwet (Cass. 17 december 1999, *Rev. not. b.* 2000, 146, noot D.S. en *Act. jur. baux* 2000, 84; Cass. 29 mei 1998, *Act. jur. baux* 1998, 135, noot B. LOUVEAUX, *T.B.B.R.* 2000, 95, noot Y. MERCHIERS, "Levenslange huur: huur van bepaalde of van onbepaalde duur?", *J.L.M.B.* 2000, 894 en *A.J.T.* 1999-2000, 742, noot P. DE SMEDT, "De huur voor het leven is van welbepaalde duur maar de overgang van het een naar het ander blijft onzeker").

398 Tot vóór de wetswijziging in 1997 kende de levenslange huur ("bail à vie") geen specifiek wettelijk statuut. De totstandkoming en modaliteiten werden beheerst door het gemeen recht. De Woninghuurwet van 1991 regelde de huur voor het leven inderdaad niet. Tijdens de gelding van de Woninghuurwet van 1991 werd vrij algemeen geoordeeld dat geen geldige levenslange woninghuurovereenkomst kon worden gesloten, vermits dergelijke overeen-

komsten strijdig zijn met de tekst en met de *ratio legis* van de Woninghuurwet. Om die reden kan de Woninghuurwet evenmin bij analogie worden toegepast (zie o.m.: Vred. Moeskroen 16 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 302, met noot M. VLIES; L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale", *t.a.p.*, 282; Y. MERCHIERS, "Duur-opzegging-beëindiging-verlenging", *t.a.p.*, 79; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 739, nr. 30; M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 306; P. DE SMEDT, "De huur voor het leven ...", *t.a.p.*, 744; J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, *t.a.p.*, p. 849-859, nr. 300; *anders:* G. ROMMEL, *t.a.p.*, 282).

399 De Wet van 13 april 1997 maakt daaraan een einde: de huurovereenkomst voor het leven krijgt thans, binnen de Woninghuurwet, een imperatieve regeling (zie art. 3 § 8 van de Woninghuurwet; zie hierover B. CHAMPION, "Le bail à vie: bilan, perspectives et apects de pratique notariale", *t.a.p.*, 101-125; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 23-24, nr. 18; P. DE SMEDT, "De huur voor het leven ...", *t.a.p.* 743-744; J. RENS en L. RENS, *t.a.p.*, 181; Y. MERCHIERS en M. DAMBRE, "Enkele problemen inzake woninghuur en de notariële praktijk" in *Notariële Actualiteit*, afl. 8, *Zakenrecht-Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 1997, p. 62-64, nrs. 25-33).

400 In het verslag van de Evaluatiecommissie werd hierop gewezen en gesteld: "De Commissie is van oordeel dat het sluiten van een huurovereenkomst voor het leven sedert de inwerkingtreding van de wet vanuit juridisch oogpunt niet meer mogelijk is. Dat laatste punt is door de wetgever uit het oog verloren en moet derhalve geregeld worden". In het ontwerp van wet tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten was dan ook een bepaling opgenomen inzake huurcontracten voor het leven. Aan artikel 3 van de Woninghuurwet werd een paragraaf 8 toegevoegd, dat als volgt luidt: "In afwijking van § 1 kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van § 2 tot en met 4 van dit artikel, tenzij partijen andere overeenkomen".

401 Thans is dus een regeling uitgewerkt. Overeenkomstig artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet eindigt de levenslange huurovereenkomst, die schriftelijk moet worden aangegaan, van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Behoudens andersluidende overeenkomst is er geen opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder. Het recht van de huurder om de levenslange huur te allen tijde op te zeggen is daarentegen wel opgenomen ingevolge artikel 3 § 5 van de Woninghuurwet, dat ook van dwingend recht is. Derwijze hoeft de huurder voor het leven geen beroep meer te doen op het zakelijk recht van bewoning dat zware verplichtingen oplegt aan diegene aan wie dit recht is toegekend (verplichte borgstelling en boedelbeschrijving, het dragen van de kosten van herstellingen en onderhoud en de belastingen).

402 Het cassatie-arrest van 29 mei 1998 maakte een einde aan de twistvraag die met betrekking tot deze levenslange huurovereenkomsten bestond, namelijk of de huurovereenkomst voor het leven nu al dan niet moest worden beschouwd als een overeenkomst van bepaalde of onbepaalde duur. Een meerderheidsopvatting was voorstander van de kwalificatie van een huurovereenkomst van bepaalde duur met een onzekere einddatum (zie o.m.: Vred. Grâce-Hollogne 23 juni 1995, *T. Vred.* 1996, 343; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 23-24, nr. 18; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740, nr. 30; M. VLIES, *Baux de résidence principale et bail à vie*, 304-307; P. DE SMEDT, "De huur voor het leven ...", *t.a.p.*; *anders*: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 290, die de levenslange huur als van onbepaalde duur beschouwt). Die meerderheidsvisie wordt bijgetreden door het Hof van Cassatie.

403 Er is echter discussie over de levenslange huurovereenkomsten, die tot stand kwamen tussen de datum van inwerkingtreding van de Wet van 1991 en de datum van inwerkingtreding van de Wet van 1997 (zie hierover: B. CHAMPION, "Le bail en vie: bilan, perspectives et aspects de pratique notariale", *t.a.p.*, 110-112; P. DE SMEDT, "De huur voor het leven ...", *t.a.p.*, 743; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 26, nr. 22; L. STERCKX, "La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale", *Rev. not. b.* 1997, 409; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, 599-600). Door de Wet van 13 april 1997 werd, ter wille van de rechtszekerheid, niet geraakt aan de overgangsbepalingen van de Wet van 1991. Voor de huurovereenkomst, die voor het leven van de huurder is gesloten wordt echter wel een nieuwe bepaling ingevoegd in de overgangsbepalingen van de Wet van 1991. Krachtens artikel 13 van de Wet van 13 april 1997, die § 2*bis* heeft ingevoegd in artikel 14 van de Wet van 20 februari 1991, zijn de bepalingen van de Woninghuurwet niet van toepassing op de levenslange huur, gesloten vóór de inwerkingtreding van de Wet van 1991 (28 februari 1991). Het nieuwe artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet biedt inderdaad geen oplossing voor de overeenkomsten gesloten tussen 28 februari 1991 en 31 mei 1997: de nieuwe bepaling is immers enkel van toepassing op de levenslange huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd ná de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997, dit is 31 mei 1997 (zie art. 6, 9 en 15, eerste lid van de Wet van 13 april 1997). Dit impliceert dat artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet niet van toepassing is op de op 31 mei 1997 reeds lopende levenslange woninghuurovereenkomsten (zie in deze zin: B. CHAMPION, "Le bail en vie: bilan, persperctives et aspects de pratique notariale", *t.a.p.*, 112; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 30, nr. 32; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740, nr. 30; P. DE SMEDT, "De huur voor het leven ...", *t.a.p.*, 744; *anders*: Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 81, nr. 29, die in dit verband ons inziens ten onrechte verwijst naar artikel 15, derde lid van de Wet van 13 april 1997; J. VAN KERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 600, nr. 18, volgens wie deze wetswijziging anders helemaal geen gevolg zou sorteren; zie ook verder, nrs. 959-973).

TITEL III

STAAT VAN DE GEHUURDE WONING EN DE RENOVATIEHUUROVEREENKOMST

HOOFDSTUK I
STAAT VAN DE GEHUURDE WONING

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING

§ 1. Artikel 2 van de Woninghuurwet in 1991

404 Artikel 2 van de afdeling, ingevoerd door de Wet van 20 februari 1991, luidde: "Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt". Inzake de staat, waarin het gehuurde goed moet worden geleverd, werd derhalve, naast de drie gemeenrechtelijke verplichtingen van aanvullend recht, met name de levering in goede staat, de uitvoering van onderhoudsherstellingen en de vrijwaring, voor de woninghuurovereenkomsten de verplichting, vervat in artikel 2 van de Woninghuurwet, ingevoerd (zie ook verder, nrs. 525-543).

405 De kwaliteit van de huurwoning ontsnapte duidelijk gedurende vele decennia aan de interesse van de wetgever. De wijzigingen in het huurrecht concentreerden zich – zoals eerder gesteld – tot in het begin van de jaren negentig op de problematiek van de beheersing van de huurprijzen en de garantie van een bepaalde minimumduurtijd van de huurovereenkomst aan de huurder. Voor de zeer ernstige situaties diende men derhalve een beroep te doen op de bevoegdheid van de burgemeester met betrekking tot de onbewoonbaarverklaring van krotwoningen. De gemeenrechtelijke normen, die het huurgenot garanderen (zie art. 1719 tot 1721 B.W.), bleken niet afdoende om de woningkwaliteit op peil te houden. In vele schriftelijke huurovereenkomsten werden de verplichtingen van de verhuurder ter zake immers ingeperkt of door bedingen uitgeschakeld.

406 Een eerste aanzet tot een verbetering van de positie van de huurder is dan ook gegeven door artikel 2 van de Woninghuurwet in 1991, dat een beginselverklaring bevatte in verband met de staat van elke gehuurde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient. Dergelijke woning diende voortaan te beantwoorden aan de essentiële vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. De doelstelling van de bepaling, geformuleerd als beginselverklaring, is "een eerste stap in de richting van een verbetering van de kwaliteit van de woningen" te zetten (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 56-57 (Verslag VAN ROMPAEY)). In de eerste versie werd de wet al eens gezien als een "loi-spectacle", gezien het beginselkarakter ervan (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 44, nr. 35, citerend uit de *Rev. trim. dr. civ. Franç.*

1987, 165). De idee van de regeling van de woningkwaliteit in de private sector is niet volledig nieuw: de norm bij een wetgevend initiatief was eveneens de impliciete veronderstelling van bewoonbaarheid van de woning bij elke geschreven huurovereenkomst (men zag dit vooral in de vorm van "woningreglementen"; het gaat om het wetsvoorstel MESSINNE en BRUNFAUT: *Parl. St.* Kamer 1952-53, nr. 152/1, wetsvoorstel "op de woninghygiëne en de bestrijding van de krotten"; voor een overzicht van eerdere initiatieven inzake woningkwaliteit en ongezonde woningen: federaal en regionaal: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 182-185, in het bijzonder voor de verhuring van woningen: *t.a.p.*, 185-192; zie voor een historisch overzicht van de aandacht voor de woonkwaliteit in de huisvestingsreglementering: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 525-531).

§ 2. Algemene context voor woningkwaliteitsregelingen

407 De problematiek van de woningkwaliteit kwam in het middelpunt van de belangstelling naar aanleiding van een aantal studies die terzake werden uitgevoerd, waarbij in de eerste plaats het Algemeen Verslag over de Armoede kan worden vermeld (*Algemeen Verslag over de Armoede*, *a.w.*, 255-256). Uit een studie bleek ook dat in Vlaanderen ongeveer 300.000 woningen, dit is één op negen, uitwendig meerdere zware gebreken vertoonden. Bovendien zouden er nog ongeveer 400.000 woningen van middelmatige kwaliteit zijn, waarvan men aanneemt dat zij bij gebreke van tijdige renovatie naar de categorie "slecht" zullen afglijden, zo werd vermeld bij de totstandkoming van de Vlaamse Wooncode (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 5 (Memorie van Toelichting). Een kwaliteitsonderzoek in de periode 1994-1995 had het over 1.501.000 woningen van goede kwaliteit, 438.000 woningen van middelmatige kwaliteit en 259.000 woningen van slechte kwaliteit, waarbij renovatie of zelfs afbraak wenselijk was (zie: H. BLOEMEN (ed.), *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vanden Broele, losbl., 1998, 73).

408 Op 31 januari 1994 werd het recht op behoorlijke huisvesting in het kader van het recht op menselijke waardigheid als grondrecht in artikel 23 van de Grondwet opgenomen. Uiteraard is het recht van eenieder te kunnen beschikken over een degelijke woning in een goede woonomgeving daarvan een afgeleide (zie vooral: B. HUBEAU, "Het recht op wonen als sociaal grondrecht", *t.a.p.*; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 35-37, nrs. 3-7; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 272, nr. 361 en p. 285, nrs. 377-379; zie boven, nrs. 125-230).

409 Sindsdien kende men een kwantitatieve evolutie aan wetgevende bepalingen over de woningkwaliteit (voor een overzicht: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 287-329, nrs. 380-424). De gewesten traden daarbij op de voorgrond, gelet op hun bevoegdheid in verband met de aangelegenheid huisvesting. Tegelijkertijd werd op federaal niveau de beginselverklaring van artikel 2 van de Woninghuurwet concreet ingevuld door het

Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997 en omgevormd in een afdwingbare regeling door middel van de toevoeging van adequate sancties. Onvermijdelijk overlappen de nieuwe regelingen elkaar gedeeltelijk. De verhouding tussen de verschillende normen en de sancties zullen hierna aan bod komen.

410 Onder de term "woningkwaliteit" verstaan wij de concrete voorwaarden waaraan een woning zelf moet voldoen om in overeenstemming te zijn met het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Het betreft hier derhalve het comfort, de verlichting en verluchting, de privacy, de bewoonbare oppervlakte, de veiligheid, enzomeer. Een andere dimensie is de zogenaamde "woonkwaliteit" waarmee eerder de macrodimensie, het leefklimaat en de bewoonbaarheid in het algemeen wordt bedoeld (zie o.m.: B. HUBEAU, "Algemene inleiding: het juridisch kader voor woonkwaliteitsregelingen", in B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 3-5, nrs. 2-5; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 272, nr. 361; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 46, nr. 16; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 71, nr. 34; M. QUINTIN en B. JADOT, "La qualité des logements. Dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", *Rev. dr. commun.* 2000, 77-78).

411 Een materiële regeling inzake de woningkwaliteit bevat doorgaans enerzijds (een) woonkwaliteitsnorm(en) en/of anderzijds een woonmeldings- of aangifte-, respectievelijk een vergunningsysteem (over de vergunning, die een toelatend karakter heeft: R. LEYSEN, "De vergunning als instrument van machtigend overheidsoptreden. Administratiefrechtelijke benadering", *Jura Falc.* 1981-82, 57-103). In het eerste geval moet men het gebruik melden; in het tweede dient vooraf een toelating te worden gevraagd om woningen op de markt te brengen. De woonkwaliteitsnorm kan worden gegoten in de vorm van een "label", al dan niet ten gevolge van een beoordeling na een controle (bezoek) (zie over "labels" in het recht, in het algemeen: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 246-250; H. COUSY, "Les normes techniques en doctrine et en jurisprudence", in X., *Le droit des normes professionnelles et techniques*, Brussel, Bruylant, 1985, 391-431). Mede om bevoegdheidsproblemen te omzeilen (zie ook boven, nrs. 59-124) is in het ontwerp van Vlaamse Wooncode voor het systeem van conformiteitsattesten geopteerd. Dit is een toepassing van het machtigend overheidsoptreden. Voor eigen woningen gelden bepaalde kwaliteitscriteria zonder meer; voor huurwoningen geldt het zogenaamde "conformiteitsattest" (dit instrument wordt reeds gebruikt in het zogenaamde "Kamerdecreet"). Voor de invloed van dit systeem voor de woninghuur, verwijzen wij naar hierna (zie verder, nrs. 569-670). Een vergunning wordt gezien als een instrument om de uitoefening van een civielrechtelijke bevoegdheid (de verhuring van onroerende goederen) aan een administratieve procedure en toelating te onderwerpen, terwijl het conformiteitsattest een element is in een strafrechtelijke procedure, waarbij de verhuring van niet-conforme kamers of woningen wordt beteugeld (*Parl. St.* Vl. Parl.

1996-97, nr. 654/1, 14-15 (Memorie van Toelichting)). Zo wordt bij de voorbereiding van de Vlaamse Wooncode gesteld: "een vergunning is een eenzijdige overheidsbeslissing of beschikking met een individuele of *ad hoc* draagwijdte die de rechtsgrond vormt om een vergunninghouder toe te laten om gedurende een vastgestelde tijd bepaalde handelingen te stellen, inrichtingen te exploiteren of activiteiten te ontplooien binnen de voorwaarden waarbij bij gebruik van de vergunning moet worden voldaan", terwijl een conformiteitsattest "een officieel bewijsstuk à décharge (is) in een strafrechtelijke procedure dat geenszins een recht belichaamt, maar de officiële verklaring is van de terzake bevoegde overheid dat een attest werd aangevraagd en dat de zaak waarop het attest betrekking heeft na onderzoek in overeenstemming werd bevonden met de in die aangelegenheid vastgestelde normen" (*t.a.p.*).

412 Er kan worden gesteld dat inzake de regeling van de woningkwaliteit diverse perspectieven kunnen gelden. Ofwel gaat men "categoraal" te werk (bepaalde groepen worden beschermd, zoals studenten), ofwel "sectoraal" (b.v. de kamermarkt, of een deel ervan, al dan niet gemeubeld, wordt gereglementeerd), ofwel "universeel" (de regeling geldt voor alle bewoningen en/of verhuringen, b.v. gekoppeld aan de bestemming tot hoofdverblijfplaats) (zie hierover o.m. bij de voorbereiding van de Vlaamse Wooncode: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/6, 47 (Verslag HEEREN)). Het is inderdaad duidelijk dat er aan deze objectieve verkrottings- en kwaliteitsproblemen tevens een subjectieve of categorale dimensie kleeft (over de discussies in dat verband in de bevoegde commissie naar aanleiding van het Kamerdecreet: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/6, 16 en 39 (Verslag HEEREN)). Het Vlaamse Kamerdecreet van 4 februari 1997 wilde vooral op de categorale aspecten inspelen. Het zijn bepaalde groepen uit de samenleving, die het meest worden getroffen door het gebrek aan woningkwaliteit en die daarom vaak op (al dan niet gemeubelde) kamers zijn aangewezen: de kansarme, de sociaal-economisch zwakkere, de alleenstaande. Er waren zoals gezegd reeds enkele eerdere initiatieven met betrekking tot de invoering van een kwaliteitsreglementering. Een aanzet om tot een kwaliteitsregeling (van kamers) te komen was reeds te vinden in het Vlaamse Regeerakkoord van 1995. Er wordt vooreerst in het algemeen gestreefd naar "een verbetering van de kwaliteit van de Vlaamse woningen, inzonderheid de private woningen: hiertoe zal gefaseerd een gemeentelijke woonvergunning ingevoerd worden" en "betere kwaliteitsvoorwaarden voor specifieke woonvormen", waarbij werd gedacht aan logementshuizen, kamerbewoning en studentenverblijven (X., *Een regering voor de Vlamingen*, Brussel, Vlaamse Regering, 1995, 41).

413 In het Algemeen Verslag over de Armoede vonden wij tevens een voorstel om tot een kamerdecreet te komen. Het mag echter niet gaan om een fragmentarische aanpak, zo werd gesteld, maar een globale politiek van toegankelijkheid van de gewone huisvestingsmarkt, waarbij een algemeen "huisvestingsreglement in verband met veiligheid en gezondheid van woningen" wordt vooropgesteld, aangevuld met overgangsmaatregelen en eventuele verbeteringspremies om eigenaars in staat te stellen zich aan de reglementering aan te passen; herhuisvestingsmogelijkheden moeten er eveneens zijn (*Algemeen Verslag over de Armoede*, *a.w.*, 227-228).

§ 3. Een prioriteit voor de Evaluatiecommissie

414 De Evaluatiecommissie besteedde aan de regeling van de staat van het gehuurde goed bijzondere aandacht. "De Commissie heeft veel aandacht besteed aan het probleem betreffende de staat van het gehuurde goed op het ogenblik waarop de huurder in het genot ervan treedt (afdeling II, art. 2), zo lezen we in het verslag van de Evaluatiecommissie. Verscheidene leden van de Commissie hebben erop gewezen dat in bepaalde gebieden van het land tal van woningen niet beantwoorden aan de vereisten van artikel 2 (elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid). Over welke rechtsmiddelen beschikt de huurder om de verhuurder ertoe te

dwingen zijn verplichtingen na te komen? Kan hij de nietigheid van de overeenkomst en eventueel schadevergoeding vragen of kan hij een vordering instellen teneinde de verhuurder te doen veroordelen tot de uitvoering van bepaalde werken? De tekst heeft in de huidige lezing alleen betrekking op de staat van het gehuurde goed op het tijdstip dat de overeenkomst wordt gesloten. De uitermate betrekkelijke en subjectieve aard van de wettelijke criteria (de tekst maakt gewag van "elementaire vereisten") bieden aan de rechter een grote beoordelingsvrijheid, wat zich vertaalt in een grote verscheidenheid van de rechtspraak (na plaatsbezoek door de rechter). De Commissie acht het wenselijk dat in de wet preciseringen worden ingevoegd, zowel betreffende de draagwijdte en de inhoud van de verplichtingen van de verhuurder als inzake de straffen" (*Verslag*, 236). Verder lezen we dat de Evaluatiecommissie aan dit punt (staat van het gehuurde goed) veel aandacht heeft besteed en het belang ervan onderstreept, "zulks gelet op het gegeven dat in bepaalde streken van het land tal van woningen niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden (elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid). Het vraagstuk van de bestraffing in geval van niet-nakoming (niet-uitvoering) van de verplichtingen door de verhuurder wordt hierdoor aan de orde gesteld. Is de huurovereenkomst dientengevolge nietig of volgt de ontbinding *ex nunc* (voor de toekomst) van de huurovereenkomst? Is de verhuurder verplicht het goed in staat te stellen? Kan de huurder schadevergoeding eisen? Een lid wenst er de nadruk op te leggen dat de rechter, wanneer hij de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreekt, aan de huurder een termijn kan toestaan om het gehuurde goed te verlaten. Er worden tevens vragen gesteld bij de criteria aan de hand waarvan artikel 2 moet worden geïnterpreteerd en die aan de beoordeling van de rechter worden overgelaten. Voornoemde criteria zijn erg subjectief en kunnen verschillen naar gelang van de omstandigheden (ligging van het onroerend goed, enz.). Het is eveneens de vraag in welke mate de federale overheid nog bevoegd is. Er zijn tevens voorstellen geformuleerd om de inhoud van de tekst en de draagwijdte van de verplichting van de verhuurder nader te omschrijven, te weten de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid .... In verband met dat punt heeft de Commissie overeenstemming bereikt. Dezelfde (voorgestelde) tekst zou tevens de kwestie van de rechten van de huurder regelen ingeval de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt (ontbinding van de huurovereenkomst, vordering tot herstel)" (*Verslag*, 239-240).

415 De Evaluatiecommissie heeft dus veel aandacht besteed aan de verfijning van de redactie van artikel 2 van de Woninghuurwet. Maar ook in de rechtsleer werd een globaal positieve beoordeling aangevuld met punten van kritiek (zie verder, nrs. 750-754). De aanvulling van dit artikel met de sanctiemogelijkheden (ontbinding of gedwongen herstel) en met de opdracht aan de Koning om de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid concreet in te vullen, creëren in de praktijk afdwingbare normen voor de kwaliteit van de door de verhuurder te verschaffen huisvesting en is mede daardoor geïnspireerd. Artikel 2 van de Woninghuurwet is daarom van groot belang voor de bescherming van de woningkwaliteit, in het bijzonder voor de specifieke doelgroep van de kansarmen (voor dit perspectief, zie o.m.: A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 235, nr. 41 en M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 253-255, nrs. 23-24).

§ 4. De wetswijziging van 13 april 1997

416 In 1997 werd de bepaling dan ook ingrijpend gewijzigd door de Wijzigingswet van 13 april 1997, waarna artikel 2 als volgt luidt: "Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, ge-

zondheid en bewoonbaarheid. Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt. De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan tenminste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid. Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding. In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan" (zie hierover: B. CLAESSENS, *t.a.p.*, p. 124-127, nrs. 15-21; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huivesting*, p. 253-255, nrs. 23-24 en p. 260-262, nrs. 36-39; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 292-295, nrs. 382-383; L. DELCROIX, *t.a.p.*, 96-97; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 17-19, nrs. 14-20; F. GEVAERT, "Huurschade – juridische aspecten", *T. Huur.* 2000, 150; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 37-61, nrs. 1-46; *T. Huur.*, *a.w.*, II.4.-1 II.4.-11; J. H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, *t.a.p.*, p. 853, nr. 306; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 89-104, nrs. 91-109; D. LYBAERT, *t.a.p.*, 22-28; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 71-82, nrs. 33-55; J. RENS en L. RENS, *t.a.p.*, 176; L. STERCKX, *t.a.p.*, 395-398; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 1-37; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 790-791, nr. 57; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, p. 1116, nrs. 28-29; A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 234-236, nrs. 40-41; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 729-731, nrs. 3-8; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 103-106).

417 De invulling van de vereisten gesteld door artikel 2 van de Woninghuurwet is geschied door het Koninklijk Besluit van 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 bewoonbaarheid (*B.S.* 21 augustus 1997). Het gebruik van het instrument van het koninklijk besluit laat toe om de normen aan te passen aan de marktevoluties en aan de stand van de techniek.

AFDELING II

IMPLICIETE EN EXPLICIETE BEOORDELINGSCRITERIA VOOR DE STAAT VAN HET GEHUURDE GOED

§ 1. De normen: algemene situering

418 De bepaling van de Woninghuurwet, zoals voorgesteld in 1991, strekte ertoe voor een huurovereenkomst betreffende een woning, die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, minimumcriteria vast te stellen. Deze hebben betrekking op de essentiële elementen van de huurovereenkomst, "zodat die woning beantwoordt aan de vereisten van de menselijke waardigheid", zo luidt de memorie van toelichting (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 12 (Memorie van Toelichting)). Het betrof echter een algemeen, impliciet beoordelingscriterium, dat niet in de tekst is opgenomen. De verwijzing naar de menselijke waardigheid lijkt ons echter niet zoveel duidelijkheid bij te brengen (zie o.m.: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 46 (Verslag MAYEUR en HERMANS)).

419 De aard van de formulering geeft wel een belangrijk gewicht aan de rechter: hij kan zich naar onze mening laten leiden door de begrippen, die reeds in het kader van de (sociale) huisvesting werden ontwikkeld (zie ook verder, nr. 429 over de rol van de rechtspraak met betrekking tot de interpretatie en de toepassing van dit artikel, zie o.m.: B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 21-24, nrs. 42-51; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 8-10, nr. 12; J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 176; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 37, nr. 31; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.470, nr. 31; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 19; zie ook: Vred. Berchem 11 oktober 1994, *Nieuwsbrief Huur*, afl. 9, 96). Hij zal dit wellicht met de nodige omzichtigheid doen, rekening houdend met de specifieke context van de private huurmarkt.

420 Zeker is het dat artikel 2 van de Woninghuurwet als burgerrechtelijke regel een autonome bepaling is: er is geen rechtstreeks verband met de administratiefrechtelijke regelingen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 97, nr. 99; verwijzend naar: C. COLLARD, *L'insalubrité en droit*, Namen, Ministerie van het Waalse Gewest, 1992, die als elementen van beoordeling aangeeft: de sociale, de professionele en de familiale situatie van de huurder, de buurt (*anders*: P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 83, nr. 11), de betaalde huurprijs, de leeftijd, de nationaliteit, het geslacht, de gezondheidstoestand van de huurder, de ouderdom van de woning, de (financiële) situatie van de verhuurder, enz.).

421 Het dwingend karakter heeft voor gevolg dat strijdige bedingen in de huurovereenkomst nietig zijn, o.m. de algemene bedingen over de ontvangst van het gehuurde goed in goede staat (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 326; ROMMEL, *t.a.p.*, 261; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 170; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 78, nr. 45; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 98, nr. 100; J. VAN-

KERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4; over de mogelijke afstand door de huurder: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 78, nr. 44; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 99-100, nr. 101). De rechtspositie van de huurder is volgens LOUVEAUX versterkt door de analyse van de verplichting van artikel 2 van de Woninghuurwet als een resultaatsverbintenis (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 101, nr. 105, verwijzend naar: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 13-15 en J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 327, nr. 22).

§ 2. Drie wettelijke begrippen: veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid

422 Concreter en explicieter zijn de verwijzingen naar de term elementaire vereisten enerzijds en de drie begrippen in de wettekst van 1991 zelf anderzijds. Ofschoon de indicaties zeer schaars blijven, zien wij in de parlementaire voorbereiding een aantal wenken met betrekking tot de vraag wat "elementaire vereisten" zijn. De vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet zijn een absoluut minimum (a), dat wel overal aanwezig moet zijn (b), maar ze liggen lager dan hetgeen de gemeente oplegt (c), (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 66 (Verslag VAN ROMPAEY); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 46 (Verslag MAYEUR en HERMANS)).

423 Een verdere precisering lijkt onmogelijk – zo wordt beweerd – omwille van de praktische onhaalbaarheid, de verscheidenheid van de werkelijkheid, zodat een oordeel door de rechter meer op zijn plaats is.

424 Artikel 2 van de Woninghuurwet was in zijn oorspronkelijke redactie, zoals ingevoegd door de Wet van 20 februari 1991, eerder een richtlijn of morele aansporing voor de verhuurder. Wat die elementaire vereisten precies inhielden was dus eigenlijk niet concreet bepaald. De wetgever gaf geen concrete invulling aan de elementaire vereisten en liet deze taak over aan het oordeel van de rechterlijke macht (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 22, nr. 46; D. LYBAERT, *t.a.p.*, 23; Vred. Berchem 11 oktober 1994, *Nieuwsbrief Huur*, afl. 9, p. 96; Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 630). Ook werd getracht om terzake een concrete opsomming weer te geven (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 37, nr. 31; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 326, nr. 20; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 93-97, nrs. 95-97; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 3). VANKERCKHOVE en ROMMEL hadden onder het stelsel van de Wet van 20 februari 1991 enkele indicaties gegeven over de drie gebruikte begrippen. LOUVEAUX leverde als inspiratiebron diverse andere woningkwaliteitsreglementeringen, zoals de gemeubelde kamerreglementering voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, maar roept toch op tot een beoordeling geval per geval (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 95-97, nrs. 96-98).

425 Van de drie gebruikte begrippen, die doorgaans vaag worden bevonden (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 19), vinden sommigen dat de verwijzing naar de bewoonbaarheid meer dan de andere een subjectieve lading heeft (J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 177). De concrete invulling van de begrippen moet gebeuren door de vrederechter, die een ruime beoordelingsmacht ter zake heeft: rekening kan worden gehouden, o.m. met de ouderdom en de ligging van de gehuurde woning, de hoogte van de huurprijs (over dit beoordelingselement, zie verder, nr. 454), enz. (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 19; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 36-37, nr. 31; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1470, nr. 31). Dit houdt ook het risico van rechtsonzekerheid in door verschillende interpretaties (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 20; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 36-37, nr. 31; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1470, nr. 31): dit is reeds bij de parlementaire voorbereiding onderstreept (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 65-66 (Verslag VAN ROMPAEY)).

426 In de rechtsleer is verwezen naar enkele voorbeelden van normen, waaraan een woning heden ten dage moet voldoen (verwijzingen naar o.m. de Franse wetgeving ter zake – zie: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 48-49, nr. 43 – leken ons in de periode na de Woninghuurwet van 1997 weinig ter zake, omdat talrijke wetgevingen van dergelijke aard kunnen worden aangeduid enerzijds en omdat er in de reglementering van de sociale huisvesting eveneens "uitgewerkte" normen bestaan, die wellicht meer stof tot vergelijking bieden dan buitenlandse normen anderzijds; zie voorts: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 20; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 36-37, nr. 31; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1470, nr. 31).

427 Valt er iets meer te zeggen over de concrete inhoud van de gehanteerde begrippen? De veiligheid zou o.m. inhouden: deuren met behoorlijke sloten, stevige trappen, aan de reglementaire vereisten voldoende elektriciteitsnetten, tegen de vorst te beschermen waterleidingen, verlichting aan de toegang en afwezigheid van gevaar bij de toegang tot de kelder en de meters, geen huiszwam, geveegde schoorstenen met voldoende trek, veilige warmwatertoestellen, geen gevaarlijke voorwerpen in het goed of zijn aanhorigheden. Waar men zich zeker niet op zou mogen baseren, zo wordt gesteld, zijn de technische veiligheidsnormen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 46 (Verslag MAYEUR en HERMANS)). In de memorie van toelichting wordt ook gesteld dat bij de beoordeling of de elementaire vereisten zijn nageleefd "in geen geval ... (kan) worden verwezen naar de technische normen, die bestaan op het stuk van de veiligheid, en waarvan de naleving redelijkerwijze niet kan worden vereist met betrekking tot alle verhuurde goederen". Toch dient er te worden van uitgegaan dat veiligheidsnormen dwingend zijn: hier wordt tevens verwezen naar de nieuwe mogelijkheden in verband met "renovatiehuurcontracten" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 12 (Memorie van Toelichting)). Dit is een stelling, die niet evident is: indien normen worden gesteld voor woningen, kan dit een perfecte waardemeter zijn voor de vervulling van de verplichting van de verhuurder.

428 De bewoonbaarheid (in een voorontwerp van wet werd niet het begrip "bewoonbaarheid", maar "comfort" gebruikt; dit is zeker ruimer: J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 176) houdt o.m. in dat de woning aan de elementaire hygiënische en zuiverheidsvoorschriften beantwoordt, hetgeen aansluiting op drinkwater, sanitaire voorzieningen, voldoende energiecapaciteit om te kunnen koken, wassen en een koelkast aan te sluiten, voor een strijkijzer, warm water, geen infiltraties, bruikbare vensters, verluchting (VAN OEVELEN rangschikt verluchting onder veiligheid; VANKERCKHOVE en ROMMEL menen dat dit ressorteert onder bewoonbaarheid), voldoende punten voor drinkbaar water, een gootsteen impliceert. De term "bewoonbaarheid" legt het verband tussen de staat van het goed en de bestemming, die eraan wordt verleend. Een objectief in goede staat zijnd goed, maar niet bestemd voor bewoning, kon in het verleden worden verhuurd, ook om als woning te dienen (HERBOTS geeft het voorbeeld van een opslagplaats: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 41, nr. 30; zie ook: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 48 (Verslag MAYEUR en HERMANS)). Anders gesteld is het inderdaad perfect denkbaar dat het verhuurde goed objectief gezien in goede staat verkeert, maar niet of zelfs in het geheel niet geschikt is voor menselijke bewoning (*Parl. St.* Kamer 1990-91 nr. 1357/10, 48 (Verslag MAYEUR en HERMANS)).

429 Gezondheid betekent dat de woning vrij is van ongedierte, niet overdreven vochtig is, voldoende verluchting heeft, alsook droge, opgeruimde en zuivere kelders en goed onderhouden gemeenschappelijke delen (over de evolutie van het concept ongezonde woning in de sociale huisvesting: zie B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 263-267).

430 Wij brengen het vonnis van de Vrederechter te Berchem-Antwerpen van 11 oktober 1994 in herinnering.

§ 3. Woningkwaliteitsnormen in het uitvoeringsbesluit

431 De invulling van de vereisten gesteld door artikel 2 van de Woninghuurwet is geschied door het Koninklijk Besluit van 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 bewoonbaarheid (*B.S.* 21 augustus 1997). Het gebruik van het instrument van het koninklijk besluit laat toe om de normen aan te passen aan de marktevoluties en aan de stand van de techniek.

432 Ten gevolge van de nieuwe redactie van artikel 2 van de Woninghuurwet en de concrete invulling van de minimumnormen bij koninklijk besluit zijn de elementaire vereisten bedoeld in artikel 2 van de Woninghuurwet niet enkel meer relatieve begrippen, maar dwingende, geobjectiveerde normen, die door elke verhuurder van een onroerend goed, dat tot hoofdverblijfplaats

wordt bestemd, moeten worden gerespecteerd (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 47, nr. 30).

433 Thans wordt dus een imperatieve lijst van technische minimumvereisten vastgesteld. Zij creëren een dwingend kader, waarin de rechters moeten oordelen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 15 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Voortaan zijn de "elementaire vereisten" van artikel 2 van de Woninghuurwet objectieve minimumnormen, die gelden voor het gehele land en voor alle huurwoningen, die worden bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder, onverschillig de ouderdom en de ligging van het gehuurde goed, de hoogte van de huurprijs, enz. (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 51, nr. 22; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 18-21, nrs. 35-41; zie: reeds onder het stelsel van de Woninghuurwet van 1991: Vred. Wolvertem 28 maart 1996, *A.J.T.* 1996-97, 98, noot P. DE SMEDT, *T. Huur.* 1996, 101, noot P. DE SMEDT en *Rev. not. b.* 1997, 435, noot P. DE SMEDT). Bepaalde minimumvereisten zullen zonder meer moeten worden toegepast (b.v. het verbod bepaalde lokalen als woonvertrek te verhuren, de natuurlijke verlichting waarvoor een schaal werd bepaald, enz.). Zoals hierna wordt uiteengezet verliest de rechter echter niet alle appreciatiebevoegdheid (over het karakter van de criteria in art. 2: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 175-178). De volgende elementen spelen een rol (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 179-182): standing, de kwaliteit van het onroerend goed, het tijdsaspect en de "standards de l'époque", b.v. ook afhankelijk van streek tot streek (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 83, nr. 11), waardoor de normen een "relatief" karakter krijgen. Aan de andere kant wordt dan wel gepleit voor de erkenning van het minimum als objectief kader, waaronder niet kan worden gegaan (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 83, nr. 11; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 180; hoewel in het stelsel van 1991 een inventaris van de hand werd gewezen: *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 19 (amendement DELRUELLE en DE CLIPPELE)). De huurprijs mag geen rol spelen (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 181-182).

434 MERCHIERS deelt deze technische normen in verschillende categorieën in, namelijk deze over de bestemming, de samenstelling en de omvang van de woning (art. 1 en 2), het gebrek aan interne en externe gebreken, die een gevaar betekenen voor de gezondheid of de veiligheid (art. 3 en 4), de natuurlijke verlichting en de verluchting naar buiten (art. 5), de minimale uitrusting (art. 6) en de toegankelijkheid en afsluiting van de woning (art. 7) (zie: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 74-76, nr. 41).

435 Het uitvoeringsbesluit heeft betrekking op de volgende normen. De verwijzingen betreffen het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997.

a) Het verbod om bepaalde lokalen als woonvertrek te verhuren; het betreft voor- en inkomhallen, gangen, toiletten, badkamers, wasruimten, bergplaatsen, kelders, zolders en bijgebouwen die niet voor bewoning zijn ingericht, garages en lokalen voor beroepsbezigheden (art. 2, eerste lid). "Woonver-

trekken" in de zin van het uitvoeringsbesluit zijn de kamers in de woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer (art. 1). Bovenstaande lokalen behoren dus tot de woning, maar kunnen niet worden benut als woonvertrek in de betekenis van het koninklijk besluit.

b) Het vereiste dat de oppervlakte en het volume van de woning voldoende ruim moeten zijn om er te koken, wonen en slapen (art. 2, tweede lid; zie ook: art. 5 § 1, 1° van de Vlaamse Wooncode en art. 4, 1°, 6 tot 8 van het Vlaamse Kamerdecreet). De wetgever heeft in dit verband geen minimale afmetingen bepaald. Het enige criterium is het "voldoende ruim" zijn van de woning om er de beschreven functies mogelijk te maken. De beoordeling ervan zal *in concreto* moeten gebeuren. De rechter behoudt in dit verband een relatief grote appreciatiebevoegdheid. Bij de invulling van deze vage norm zal de rechter aldus b.v. rekening houden met de gezinssamenstelling van de huurder. De huurprijs of de ouderdom van de woning mogen naar onze mening niet bij de beoordeling worden betrokken (zie ook boven; Vred. Wolvertem 28 maart 1996, *A.J.T.* 1996-97, 98, noot P. DE SMEDT, *T. Huur.* 1996, 101, noot P. DE SMEDT en *Rev. not. b.* 1997, 435, noot P. DE SMEDT). Woonruimte, slaapruimte en keuken kunnen zich binnen éénzelfde vertrek bevinden op voorwaarde dat dit vertrek voldoende ruim is om de voormelde functies mogelijk te maken. In een onroerend goed dat meerdere woningen bevat, kan de keukenfunctie worden uitgeoefend in één of meer gemeenschappelijke delen van het onroerend goed (art. 2, derde lid).

c) De afwezigheid van structurele of stabiliteitsgebreken (zie ook: art. 5 § 1, 7° van de Vlaamse Wooncode), van scheuren, breuken, uitgesproken slijtage, zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen (art. 3), de afwezigheid van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk en van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen (art. 4). Vochtigheid ten gevolge van condensatie veroorzaakt door een gebrek aan verluchting valt daar niet onder (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 75, nr. 41). Indien de condensatie te wijten is aan de onmogelijkheid om voldoende te verluchten, zal een inbreuk op artikel 5, tweede lid van het koninklijk besluit vastgesteld kunnen worden (zie: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 10). De opsomming van de gebreken in artikel 3 (scheuren, zwammen, enz.) lijkt exemplatief: dit mag blijken uit het gebruik van het woord "zoals" in artikel 3. Elk gebrek van het onroerend goed dat de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in het gedrang brengt, zoals b.v. een onroerend goed waar het wemelt van ongedierte, kan aldus in aanmerking worden genomen. Ook in dit opzicht behoudt de rechter dus een niet onbelangrijke appreciatiebevoegdheid. Bovendien moet hij, al dan niet na deskundig advies, oordelen wanneer de veiligheid en/of gezondheid in het gedrang wordt gebracht. Wat de afwezigheid van gebreken betreft gaat het om de funderingen, de vloeren, het houtwerk, maar ook andere gebreken zoals ongedierte, barsten, opmerkelijke ouderdom en slijtage en de aanwezigheid van zwammen of parasieten, die de gezondheid of de veilig-

heid in het gedrang kunnen brengen, komen in aanmerking, b.v. in het houtwerk. De opsomming is exemplatief en niet limitatief en moet geval per geval worden uitgelegd. Eventueel kan worden teruggevallen op de algemene gemeenrechtelijke verplichtingen van de verhuurder bij de beoordeling (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 10). Wat de voorwaarden inzake vochtigheid betreft ligt de nadruk op de ernst van het gebrek en de rechter zal hier moeten beoordelen welke de herkomst is: bij onweer of overstroming van voorbijgaande aard zal er geen schending zijn van de woningkwaliteitsnormen. Er is geen technische norm opgenomen, noch wordt verwezen naar het probleem van condensatie (zie echter de overwegingen van de Evaluatiecommissie, zoals weergegeven door M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 10).

d) De aanwezigheid van een natuurlijke lichtbron die ten minste een twaalfde bedraagt van de vloeroppervlakte in ten minste de helft van de woonvertrekken (art. 5, eerste lid; zie ook: art. 5 § 1, 4° van de Vlaamse Wooncode en art. 4, 2° van het Vlaamse Kamerdecreet). Artikel 5 van het uitvoeringsbesluit bepaalt dat minstens de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moet zijn voorzien van een natuurlijke lichtbron. De lichtbron kan bestaan uit een koepel of venster, enz., waarlangs natuurlijke lichtinval mogelijk is. Het vensteroppervlakte moet wel minstens een twaalfde bedragen van de vloeroppervlakte van het desbetreffende vertrek. Voor kelderwoonvertrekken wordt slechts met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau rekening gehouden. Bij wijze van voorbeeld: een woonkamer van 6 bij 4 meter (24 m^2) moet dus over een minimumvensteroppervlakte van 2 m^2 beschikken; een kelderwoonvertrek heeft een venster van 2 m^2 met de helft ervan onder het grondniveau: de oppervlakte die in aanmerking mag worden genomen bedraagt dus slechts 1,5 m^2. Deze kelderwoning mag dus niet groter zijn dan 18 m^2 (zie: X., *Het huurboek*, Berchem, E.P.O., 1998, 161).

e) De aanwezigheid van een opening, verluchtingsrooster of -koker in die woonvertrekken, die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan opengaan (art. 5, tweede lid). Zowel de woonvertrekken als de sanitaire vertrekken zoals badkamer, douche of toilet moeten in principe over een raam beschikken dat kan worden geopend. Is er geen raam, dan moet er voorzien worden in een alternatieve verluchtingsmogelijkheid (opening, verluchtingsrooster of -koker). De vrije oppervlakte van die opening, koker of opening moet – in geopende toestand – ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

f) De aanwezigheid van een op de open lucht uitgevend afvoersysteem voor verbrande gassen van een warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem (art. 5, derde lid; zie ook: art. 5 § 1, 4° van de Vlaamse Wooncode en art. 4, 4° van het Vlaamse Kamerdecreet).

g) De aanwezigheid van een tappunt voor drinkbaar water, een gootsteen met geurafsnijder aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert (art. 6, eerste lid; zie ook: art. 5 § 1, 2° van de Vlaamse Wooncode en art. 4, 3° van het Vlaamse Kamerdecreet), een goedgekeurde elektrische installatie (art. 6, eerste lid; zie ook: art. 5 § 1, 5° van de Vlaamse Wooncode en art. 4, 3° van het Vlaamse Kamerdecreet), de mogelijkheid een of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten, een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie (art. 6, eerste lid). Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 heeft betrekking op de noodzakelijke uitrusting van en de noodzakelijke voorzieningen in de woning. Uit de opsomming blijkt duidelijk dat de wetgever de lat niet erg hoog heeft gelegd (*Parl. St.* Kamer 1996-97, 1717/7, 16 (Verslag LANDUYT)). De noodzakelijkheid van een warmwatertappunt werd b.v. niet opgenomen als minimumvoorwaarde, evenmin als de aanwezigheid van een bad, douche of lavabo.

h) Een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Een gemeenschappelijk toilet is toegelaten indien verscheidene woningen in hetzelfde gebouw liggen, voor zover die woningen zijn gelegen op één of twee aaneensluitende woonverdiepingen, het aantal woningen niet meer bedraagt dan vijf en het toilet toegankelijk is via de gemeenschappelijke delen (art. 6, eerste lid, 3°; zie: Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 631; zie ook: art. 5 § 1, 2° van de Vlaamse Wooncode).

i) De goedkeuring van de gasinstallatie, zo er één is, door een erkende keuringsinstelling; indien een goedkeuring niet is vereist, mag de installatie bij normaal gebruik geen gevaar opleveren (art. 6, tweede lid; zie ook: art. 5 § 1, 6° van de Vlaamse Wooncode; art. 4, 4° van het Vlaamse Kamerdecreet).

j) De vrije toegankelijkheid van de woonvertrekken met mogelijkheid tot afsluiting, de veiligheid van trappen en van vensters gelegen op een verdieping en de evacuatiemogelijkheden van woonvertrekken, trappen en uitgangen (art. 7; zie ook: art. 5 § 1, 8° van de Vlaamse Wooncode en art. 4, 5° van het Vlaamse Kamerdecreet). Artikel 7 regelt dus de toegang tot en het verkeer binnen het gebouw. De toegankelijkheid en de sluiting van het gebouw wordt enkel voor de buitenkant opgelegd (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 13). Voor de circulatie in het gebouw wordt een evacuatiemogelijkheid opgelegd, maar een goedkeuring door de brandweer is niet vereist (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 13). Een eerste reeks van de hier beschreven voorwaarden heeft betrekking op de bescherming van de privacy van de huurders. De eigen, individuele woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, hetzij rechtstreeks via de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke toegang (hal, gang, trappenhuis, enz.), hetzij via een beroepslokaal (receptieruimte, winkel, enz.). Deze woonvertrekken moeten tevens kunnen worden afgesloten. Een tweede reeks voorwaarden beoogt de veiligheid van de huurders. De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Een ladder voldoet niet aan deze voorwaarde. Zij mogen bovendien geen risico inhouden bij

normaal gebruik. De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten tevens zodanig zijn gebouwd dat een snelle ontruiming van personen, zoals in geval van brand, mogelijk is. Goedkeuring van de brandweerdiensten is nochtans niet vereist. Wanneer ten slotte in een verdieping een venster of deur op de buitenzijde (naar buiten toe) uitkomt, dan moet er een vaststaande leuning aanwezig zijn, die minstens 50 cm hoog is, te rekenen vanaf de vloeroppervlakte van de verdieping (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*).

436 Wat de bestemming, samenstelling en omvang van het gehuurde goed betreft waren de normen, voorgesteld door de Evaluatiecommissie veel strenger, omder meer omdat de hoogte en de oppervlakte werden gepreciseerd, teneinde misbruiken te voorkomen.

437 De normen inzake uitrusting beogen de bewoonbaarheid van het gehuurde goed te garanderen en zijn zeer precies opgesomd (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 11-12): een loods, een opslagplaats, lokalen verbonden aan een gebouw die niet zijn ingericht om te worden bestemd als hoofdverblijfplaats beantwoorden niet aan de gestelde normen. Dat lijkt evident, maar in het licht van de huisvesting van minder begoede groepen is het goed de bewoonbaarheid uitdrukkelijk te vermelden (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 37, nr. 3; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 179-180 en *L'état du bien loué 1998*, 12). Dat het wel degelijk een *minimum minimorum* betreft, blijkt uit de vaststelling dat een woning verhuurd als hoofdverblijfplaats volgens het uitvoeringsbesluit van artikel 2 van de Woninghuurwet niet moet beschikken over een douche of badkamer (een gootsteen volstaat), dat er geen warm water moet zijn (enkel een tappunt voor drinkbaar water is vereist) en dat er geen verwarmingstoestellen aanwezig moeten zijn (de mogelijkheid om toestellen aan te sluiten volstaat) (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 12). Dat betekent zoals gesteld de aanwezigheid van een tappunt voor drinkbaar water (niet noodzakelijk warm water), een wasbak (niet noodzakelijk bad of douche), de mogelijkheid om voldoende verwarmingstoestellen aan te brengen (niet noodzakelijk de effectieve aanwezigheid). De Evaluatiecommissie had aangedrongen op "economische" verwarmingsmethodes (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 12-13).

438 In het algemeen waarschuwde men soms om de lat niet te hoog te leggen, teneinde geen schaarste en/of omvangrijke prijsverhogingen te genereren. Bovendien mogen de gewestelijke normen, zoals het stelsel van vergunningen de toegang tot de woningmarkt niet hypothekeren (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 8 en 10 en 717/5, 2; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 14).

439 Het is duidelijk dat sommige normen zich voor de toepassing in de praktijk lenen tot een bijna mechanische toepassing, daar waar andere door de rechter zullen moeten worden geïnterpreteerd. Elementen waarmee de rechter rekening zou kunnen houden zijn niet evident, b.v. kenmerken van de huurder (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 180-182; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 15). De intensiteit van de bepalingen van het

Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 verschilt duidelijk naar gelang van de kwaliteitsnorm (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 23).

440 Vanuit het perspectief van de kansarmoede moeten deze vereisten een belangrijke bescherming bieden aan de (kansarme) huurder tegen de praktijken van de zogenaamde "huisjesmelkers" (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 12).

§ 4. Tijdstip van beoordeling

441 Of de voorwaarden betreffende de staat van de woning zijn vervuld, wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt, zo luidt artikel 2, tweede lid van de Woninghuurwet. Dit is het gevolg van een amendement. De bedoeling is het uitsluiten dat een verslechtering door toedoen van de huurder in aanmerking kan worden genomen; zo gebreken slechts later blijken, maar de huurder kan bewijzen dat deze essentiële gebreken reeds van bij de aanvang aanwezig waren, kan de sanctie worden aanvaard (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 48 (Verslag MAYEUR en HERMANS); zie: J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 177; K. DU BOIS, noot onder Rb. Gent 21 juni 1996, *T. Huur.* 1996, 132-134). De bepaling kan geen toepassing vinden, wanneer de huurovereenkomst is ingegaan in april 1989, dit is vóór de in werkingstreding van artikel 2 van de Woninghuurwet (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 634; zie ook: Rb. Gent, *T. Huur.* 1996, 131, noot K. DU BOIS).

442 Ofschoon de tekst zelf dit volgens LETIER en PAPPART niet preciseert (de woning moet aan de minimale vereisten beantwoorden, maar men zegt niet wanneer), moet dit volgens hen *a fortiori* het geval zijn bij de levering (J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 175; wat het ogenblik van beoordeling betreft spreekt de Franse tekst over "par référence"; een verwijzing naar de omstandige plaatsbeschrijving "dringt zich hier op": J.L. RENS, *t.a.p.*, 247).

§ 5. Enkele toepassingen

A. DE NORMEN EN HUN TOEPASSING

443 In een vonnis van de Vrederechter te Berchem-Antwerpen van 11 oktober 1994 wordt artikel 2 van de Woninghuurwet in verband met "de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid" toegepast. Concreet ging het om een onveilig elektriciteitsnet, dat de huurder had laten herstellen. Enerzijds wordt gesteld dat de appreciatie van het beantwoorden aan de elementaire vereisten aan de vrederechter wordt overgelaten. Anderzijds stelt deze laatste dat "inzake veiligheid een elektriciteitsnet conform moet zijn aan de reglementen". De rechter vindt *in casu* dat aan de wettelijk opgelegde toestand niet werd beantwoord. Voorts wordt vooropgesteld dat stijlclausules over de staat van de woning in de huurovereenkomst niet opwegen tegen de dwingende bepaling van de Woninghuurwet. Ook speelt de hoogte van de huurprijs (en in het bijzonder dat deze niet bijzonder hoog is) geen rol bij de toepassing van artikel 2 van de Woninghuurwet, hetgeen ons zeer terecht voorkomt (Vred. Berchem 11 oktober 1994, *Nieuwsbrief Huur*, afl. 9, 96; zie ook: Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 630; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 22, nr. 46; D. LYBAERT, *a.w.*, 23).

444 Die onduidelijke wettekst leidde tot disparate uitspraken en rechtsonzekerheid (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 630; Rb. Brugge 13 januari 1995, *R.W.* 1995-96, 957 en *T. Not.* 1996, 305).

445 Er werd in een vonnis geoordeeld dat de door de wet gestelde vereisten werkelijk minimale voorwaarden zijn. De rechter moet telkens nagaan of deze vereisten zijn vervuld, daar het duidelijk is dat de wetgever in 1991 niet zelf deze normen inzake uitrusting en comfort heeft willen vooropstellen, noch daartoe aan de Koning een opdracht heeft verleend. In deze betwisting ging het om vloeren, die in verregaande staat van slijtage verkeren en die een werkelijk gevaar betekenen voor de veiligheid (Vred. Nijvel 13 november 1991, *onuitg.*, aangehaald door: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 790, nr. 57). Dit vonnis werd in hoger beroep bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Nijvel op 3 december 1992 (Rb. Nijvel 3 december 1992, *onuitg.*, aangehaald door: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 790, nr. 57).

446 Er is ook rechtspraak voorhanden over de invulling van de normen zelf (voor de casuïstiek over art. 2 van de Woninghuurwet: J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DE GROOTE, *t.a.p.*, p. 853, nr. 306; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, p. 1116, nr. 28). Reeds onder de gelding van de Woninghuurwet in de versie van 1991 was geoordeeld dat het niet tot de gangbare woongebruiken behoort dat de vensters van de slaapkamers gedurende twee uur per dag dienen open te staan en dat de vensters van de keuken, niettegenstaande de aanwezigheid van een dampkap, na iedere kookbeurt moet worden geopend, teneinde condensatie en schimmelvorming in het gehuurde goed te vermijden (Vred. Wervik 22 oktober 1991, *T. Vred.* 1996, 323). Een W.C. buiten betekent de niet-naleving van de elementaire vereisten en rechtvaardigt het vertrek van een huurder (Vred. St. Gillis 11 maart 1993, *Le Cri/S.N.P.* 1993, afl. 175, 9; zie: L. THOLOME, "L'état du bien loué ...", *Echos Log.* 1993, 133; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 176; M. VLIES, *t.a.p.*, 1996, 8-9).

447 De in artikel 2 van de Woninghuurwet gestelde vereisten houden voorts o.m. in geschikte sloten voor de toegangsdeuren, afgezonderde toiletten en een behoorlijk elektriciteitsnet, geen overdreven vochtigheidsgraad, bruikbare vensters, verluchte lokalen, voldoende tappunten voor water en energiebronnen met voldoende vermogen (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 634; voor een geschil in verband met de wateraansluiting: Vred. Luik 13 februari 1995, *J.L.M.B.* 1996, 1.127).

448 Warm water en verwarming behoren tot de elementaire vereisten van bewoonbaarheid als hoofdverblijfplaats, zeker wanneer het in een kelderverdieping is gelegen waar het doorgaans minder zonnig, vochtiger en killer is (Rb. Brugge 13 januari 1995, *R.W.* 1995-96, 957 en *T. Not.* 1996, 305).

449 Huurders klagen het binnenregenen, het niet werken van de verwarmingsinstallatie, de aanwezigheid van wankele trappen en een elektrische installatie, die niet onder spanning zou mogen staan, aan. Het gaat hier om aspecten die betrekking hebben op de elementaire vereisten, waarvan sprake in de Woninghuurwet (Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT).

450 Artikel 2 van de Woninghuurwet legt aan de verhuurder niet op verwarmingstoestellen ter beschikking te stellen van de huurder, zo oordeelt de Vrederechter te Jumet. Het volstaat dat de mogelijkheid bestaat om ze te installeren (Vred. Jumet 17 maart 1997, *Act. jur. baux* 1999, 24).

451 Een woning moet alleszins uitdrukkelijk zijn voorzien van voldoende verwarmingsmiddelen, die geen risico inhouden bij normaal gebruik of ten minste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten (art. 6, 5° van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997, waarnaar wordt verwezen in een casus, die dateert van vóór de Wijzigingswet van 13 april 1997: Vred. Westerlo 3 maart 2000, *T. Huur.* 2000, 22; voor een situatie van gebrek aan onderhoud van de gasleiding, die verouderd is en in de vloer is ingewerkt: Vred. Lier 19 november 1996,

onuitg., *A.R.* nr. 96.A.643 geciteerd in: D. LYBAERT, *t.a.p.*, 25; voor intoxicatie te wijten aan gebreken in de boiler van de badkamer (in een sociale woning): Luik 15 maart 1999, *T.B.B.R.* 2000, 356, noot B. HUBEAU, "De (contractuele) aansprakelijkheid van de verhuurder inzake woningkwaliteit: een evolutie in de breedte"; Vred. Jumet 20 december 1995, *T. Vred.* 1996, 82 en *J.L.M.B.* 1996 (verkort), 1.130; vgl.: B. LOUVEAUX, "Intoxication au monoxyde de carbone (Co) et responsabilités respectives des bailleur et locataire", *Act. jur. baux* 1999, 114-118).

452 De verwarming behoort tot de elementaire vereisten van bewoonbaarheid van een pand dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient. Het zijn de verhuurders die dienen te zorgen voor een behoorlijk functionerende verwarmingsinstallatie. De huurder is derhalve niet verantwoordelijk voor de huurschade door vochtaantasting, die het gevolg is van enerzijds het ontbreken van ieder vochtinstallatie en anderzijds een slechte verwarming en verluchting van het gebouw (Vred. Westerlo 3 maart 2000, *T. Huur.* 2000, 22).

453 Met een aantal aspecten wordt echter géén rekening gehouden. Indien een woning ten gevolge van een gezinsuitbreiding te eng en ongeschikt is geworden, kan de huurder artikel 2 van de Woninghuurwet niet inroepen, voor zover bij de aanvang van de huurovereenkomst het goed in correcte en aanvaardbare staat is afgeleverd. De wettelijke bepaling legt immers dit tijdstip als beoordelingsmoment op (Vred. Gent (3de kanton) 15 juni 1994, *T. Vred.* 1997, 125, noot B. HUBEAU).

454 Ouderdom van de woning en huurprijsniveau spelen geen rol bij de beoordeling van de conformiteit van de staat van de woning aan de wettelijke vereisten (Vred. Wolvertem 28 maart 1996, *A.J.T.* 1996-97, 98, noot P. DE SMEDT, en *Rev. not. b.* 1997, 435). Dit is een terechte uitspraak, aangezien het gaat om minimale vereisten.

455 Het feit alleen dat de huurder de gehuurde woning slechts sporadisch gebruikt, is onvoldoende om te besluiten tot de aanwezigheid van een contractuele tekortkoming en belet evenmin dat de uitvoering van herstellings- en onderhoudswerken aan de verhuurder kunnen worden opgelegd. Omdat het pand echter niet als hoofdverblijfplaats dient, kan de uitvoering van werken om de woning te brengen in de door artikel 2 van de Woninghuurwet vereiste toestand, niet worden gevorderd van de verhuurder (Vred. Roeselare 30 maart 1993, *T. Vred.* 1994, 323, noot B. HUBEAU, "Gebruik van het gehuurde goed en toepasselijkheid van de Woninghuurwet").

B. VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

456 Op de huurder rusten ook een aantal verplichtingen. De huurder heeft niet het recht om eenzijdig en zonder tussenkomst van de rechtbank de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder kon in dit geval ook onvoldoende bewijskrachtige elementen naar voor brengen en huurder kende de gebreken bij het aangaan van de huurovereenkomst (Vred. Leuven (2de kanton) 24 oktober 1995, *T. Huur.* 1995, 119 en 1996, 22, noot J. VANBELLE; dit vonnis is tweemaal gepubliceerd).

457 Er is ook rechtspraak, waarin de huurder die passief blijft en aldus een "maneuver" uitvoert om het goed zo lang mogelijk gratis te bewonen: in die gevallen besluit de rechter toch tot een afstand van het recht, vervat in de artikel 2 van de Woninghuurwet (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 175; Vred. Luik (derde kanton) 14 april 1995, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 363/95; Vred. Hoei 7 mei 1993, *Echos Log.* 1993, 131).

458 Huurders hebben na beweerde vochtproblemen zonder verwittiging de betaling gestaakt, en de woning zonder opzegging verlaten. Wanneer er vochtproblemen zijn gerezen tijdens de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder niet ingrijpen, indien hij niet wordt verwittigd. De verhuurder was niet uitgenodigd, wanneer de gezondheidsinspectie een onderzoek deed naar vochtproblemen. Deze vaststelling is dus niet tegensprekelijk en dus niet tegenwerpelijk aan de

verhuurder (Vred. St. Truiden 8 februari 1996, *T. Huur.* 1996, 57, noot N. BOLLEN; vgl. met het eerder besproken vonnis: Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "De elementaire ...").

459 Wanneer de huurder reeds enkele maanden de huurprijs niet voldoet en bij de procedure voor de vrederechter de niet-betaling verantwoordt door een gebrek aan bewoonbaarheid, kan hiermee in de gegeven omstandigheden geen rekening worden gehouden (Vred. Sint-Truiden 3 oktober 1996, *T. Huur.* 1997-98, 111, noot J. VANBELLE, "De elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid: nuttig of nutteloos?"; de auteur opteert voor een meer aangepaste en genuanceerde sanctie, met name de matiging van de huurprijs op grond van zijn bevoegdheid tot matiging van de uitoefening van de contractuele rechten in functie van wat de goede trouw vereist, op grond van art. 1134, derde lid en 1135 van het Burgerlijk Wetboek; J. VANBELLE, "De elementaire vereisten ...", *t.a.p.*, p. 114, nr. 8).

460 De huurder, die reeds twee jaar in het gehuurde goed woont en geen of weinig opmerkingen formuleert, heeft aanvaard het goed te huren in de staat waarin het zich bevindt. De huurder heeft immers ook de verplichting de verhuurder in te lichten over de gebreken en hem daarvoor in gebreke te stellen. Wanneer een huurder het goed ongezond laat verklaren zonder vooraf te verhuurder te hebben ingelicht van de gebreken schendt hij de goede trouw bij de uitvoering van overeenkomsten. Om de *exceptio non adimpleti contractus* in te roepen moet de huurder de verhuurder hebben ingelicht over de gebreken. Inhouding van de huurprijs kan slechts in verhouding tot de wanprestatie en hij dient alles in het werk te stellen om snel een oplossing te vinden (Vred. Nijvel 24 juni 1998, *Act. jur. baux* 1999, 89).

461 De huurder moet de verhuurder ten gepaste tijde inlichten over de nodige herstellingen. Indien hij regelmatig huur betaalt gedurende verschillende jaren is dit een stilzwijgende instemming met de staat van het gehuurde goed, zodat de verhuurder is ontslagen van zijn verplichting om het goed in goede staat te leveren (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 634).

462 Een huurder mag de ontbinding van de huurovereenkomst tegenover de verhuurder niet vorderen, wanneer hij het gehuurde goed heeft verlaten zonder opzegging, en wanneer de omstandigheden aantonen dat de huurder effectief heeft afgezien van de bescherming van de wettelijke bepaling (Vred. Doornik (2de kanton) 15 juni 1999, *Act. jur. baux* 1999, 119).

C. BEWIJS

463 Het feit dat een pand niet voldoet aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet kan worden aangetoond aan de hand van foto's bij de ingenottreding: de datum van de foto's wordt bewezen en ze worden niet bestreden door de verhuurder (Rb. Gent 21 juni 1996, *T. Huur.* 1996, 141, noot K. DU BOIS).

464 Een eenzijdige vaststelling van een deskundige aangesteld door de verhuurder daarentegen is niet tegenwerpelijk, aangezien er geen bewijs van een geldige oproep of mandaat bestaat in hoofde van de huurder (Rb. Brussel 9 september 1996, *Res jur. imm.* 1996, 211).

465 Indien de verhuurder de verwijdering van de werken niet eist, die de huurder uitvoerde om het gebruik van gasfornuizen toe te laten, is hij ertoe gehouden de meerwaarde van deze werken aan het gebouw terug te betalen. Maar hij kan niet worden verplicht meer te betalen dan de werkelijke verarming van de huurder. De verrijking van de verhuurder vloeit voort uit de overeenkomst, zodat de *actio in rem verso* is uitgesloten. Men kan van deze bepalingen bij overeenkomst echter afwijken (Vred. Jumet 17 maart 1997, *Act. jur. baux* 1999, 24).

AFDELING III

SANCTIONERING VAN DEZE BEPALING

466 Over het rechtskarakter van artikel 2 hadden we het ook uitvoerig in titel I. (zie nrs. 231-256). De (aangepastheid van de) sanctionering behandelen we in deze titel.

§ 1. Toestand onder de toepassing van de Wet van 20 februari 1991

467 In de situatie, die bestond na de Wet van 20 februari 1991, waren twee situaties mogelijk. In geval een renovatiehuurovereenkomst werd gesloten, gold dat in sommige gevallen kon worden afgeweken van de regel van artikel 2 van de Woninghuurwet (B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 24-26, nrs. 52-58, B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de Woninghuurwet*, p. 8-10, nr. 12; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 327, nr. 22; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 38, nr. 32; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.470, nr. 32; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 193-201).

468 Ingeval geen renovatiehuurovereenkomst was gesloten en de woning bij de ingenottreding niet aan de wettelijke vereisten beantwoordt, vermeldde de wet in 1991 geen sanctie. In de parlementaire voorbereiding vond men echter verschillende verwijzingen. Er werd gespecificeerd dat door de niet-naleving van deze verplichting door de verhuurder afbreuk wordt gedaan aan het voorwerp zelf van de overeenkomst, zodat als sanctie de eventuele ontbinding van de overeenkomst geldt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 45-46 en 47 (Verslag MAYEUR en HERMANS)). De herhaling ten overvloede dat de regel als "een principepsverklaring" (*Parl. St.* Kamer 1990-91 nr. 1357/10, 46-47 (Verslag MAYEUR en HERMANS)) moet worden beschouwd, leek deels toch paradoxaal met de vooropgestelde sanctie, de relatieve nietigheid (uiteraard dus enkel door de huurder in te roepen). Aangezien wordt uitgegaan van de vaststelling dat de niet-naleving van de vereisten afbreuk doet aan het voorwerp zelf van de overeenkomst, is vernietigbaarheid van de overeenkomst mogelijk op vordering van de huurder, die de door de bepaling beschermde partij is (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 16, 31 en 66-67 (verklaringen van de Minister van Justitie); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 45-46 (er wordt "ontbinding" vermeld); zie ook: *Parl. St.* Kamer nr. 1357/1, 12 (Memorie van Toelichting), geen vermelding van enige sanctie). Anderzijds is gesteld dat de rechter de meest geschikte sanctie mag opleggen, in het bijzonder de nietigheid (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 31 (Verslag VAN ROMPAEY)), en dat er geen andere sanctie kan worden toegepast, dan deze die in het gemeen recht bestaan. De huurder beschikt evenwel niet over de mogelijkheid om de verhuurder te dwingen tot de naleving van de verplichtingen opgenomen in artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet, zo

werd ook gesteld (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 42 (Verslag VAN ROMPAEY)). De wet bevat deze mogelijkheid immers niet.

469 In dit verband konden dus een drietal stellingen worden onderscheiden.

a) De niet-naleving van deze bepaling zou afbreuk doen aan het voorwerp zelf van de huurovereenkomst, aangezien artikel 2 van de Woninghuurwet de wezenlijke elementen van de overeenkomst raakt. De sanctie zou derhalve de ontbinding van de overeenkomst zijn (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 45-47 (Verslag MAYEUR en HERMANS); zie ook: Rb. Brugge 13 januari 1995, *R.W.* 1995-96 en *T. Not.* 1996, 305).

b) De huurder zou niet beschikken over de mogelijkheid om de verhuurder te dwingen tot naleving van de elementaire vereisten, daar de wet deze mogelijkheid niet bepaalt (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 42 (Verslag VAN ROMPAEY)).

c) Indien de niet-beantwoording aan de wettelijke vereisten overeenstemt met een verborgen gebrek, dringt de gemeenrechtelijke vrijwaringsverplichting zich op, met schadeloosstelling van het door de huurder geleden verlies tot gevolg.

470 Al deze verklaringen hebben het de rechter niet makkelijk gemaakt. HERBOTS opteerde voor een ontdubbeling van de sanctionering. In het licht van het dubbel karakter van de regel van artikel 2 van de Woninghuurwet kan de naleving van de dimensie van artikel 2, die aansluit bij het gemeen recht, wel worden afgedwongen *in natura*. Dit is echter niet het geval voor de "nieuwe regels" van artikel 2, waarbij uitdrukkelijk is gesteld dat het om een geldigheidsvoorwaarde gaat: de huurder kan de relatieve nietigheid van de overeenkomst inroepen (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 46, nr. 39). Artikel 2 van de Woninghuurwet kan dus volgens hem worden beschouwd als een aanvulling van artikel 1720, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek (de levering in goede staat door de verhuurder). De huurder beschikt derhalve over de sanctiemogelijkheden bij contractuele wanprestatie uit het algemeen verbintenissenrecht, met name de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst ten nadele van de verhuurder, eventueel gepaard gaande met schadevergoeding, en de gedwongen uitvoering *in natura* (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 46, nr. 39). Anderzijds voert artikel 2 van de Woninghuurwet minimale vereisten in, zodat bij een inbreuk de nietigverklaring van de overeenkomst zich opdringt, op grond van een ongeoorloofd voorwerp (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 46, nr. 39; in dezelfde zin: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 274).

471 Ook in de rechtspraak ontstond een tendens om de nietigverklaring niet meer als enige mogelijke sanctie te beschouwen (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 631; Vred. Nijvel 13 november 1991, aangehaald door: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 790, nr. 57; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 24, nr. 53). Die tweeledige benadering werd ook door anderen gevolgd, waarbij met betrekking tot de naleving van de tweede dimensie (de nieuwe norm volgens welke het verhuurde goed moet beantwoorden aan een minimaal model) wordt gesteld dat die alleen zou kunnen worden gesanctioneerd met de relatieve nietigheid (Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "Elementaire vereisten ..."; Vred. Gent (1ste kanton) 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 40, nr. 13).

472 Na het aangeven van het onderscheid en de illustratie ervan met enkele voorbeelden, stelt HERBOTS: "Toegegeven moet worden dat er geen duidelijke grens te trekken is tussen de leve-

ringsplicht in de traditionele zin en de vereiste dat het voorwerp van de overeenkomst aan een minimaal model beantwoordt" (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 47, nr. 40). Dat lijkt ons op zijn minst inderdaad zo te zijn en te pleiten voor een eenduidige uitlegging van artikel 2 van de Woninghuurwet. Dat tijdens de parlementaire besprekingen "geen klare wijn (is) geschonken" (*t.a.p.*, p. 46, nr. 39) is correct, maar dat het de "duidelijke wil van de wetgever" is om de minimale vereisten enkel met de relatieve nietigheid te sanctioneren, is naar onze mening niet evident. Als dan ter oplossing van het probleem een "pragmatisch" criterium wordt bovengehaald om een "beginselverklaring" toepasbaar te maken, lijkt ons dit wat ongepast. Dit pragmatisch criterium zou de kosten van de werken zijn, in het licht van de redenering dat herstellingswerken met inkomsten en werken in functie van het minimaal model met kapitaal worden aangesproken (*t.a.p.*, p. 47, nr. 40).

473 VAN OEVELEN van zijn kant stelt op een naar onze mening correcte wijze voor om de problematiek te benaderen vanuit de leer van de precontractuele aansprakelijkheid (voor de ontwikkeling ervan, zie: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 38-39, nr. 32; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1471, nr. 32). De redenering bestaat erin dat het feit dat een bepaalde gehuurde woning niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet, te wijten kan zijn aan de foutieve nalatigheid van de verhuurder om de nodige werken uit te voeren. Aan de andere kant is het mogelijk dat dit niet het geval is, maar dat een woning, die te huur wordt aangeboden, niet aan de wettelijke vereisten voor de geldigheid van de overeenkomst voldoet: dan begaat de verhuurder een precontractuele fout. VAN OEVELEN verwijst naar een ander voorbeeld, met name de verkoop van andermans zaak en de sanctie daarbij (zie art. 1599 B.W.). Op deze vorm van fout is het stelsel van de buitencontractuele aansprakelijkheid van toepassing. Dit betekent dat de rechter de meest passende vorm van schadeherstel kan kiezen. Afhankelijk van het voorwerp van de vordering van de huurder kan hij dan ook de verhuurder tot schadevergoeding veroordelen, of hem verplichten, om eventueel met dwangsom, de nodige werken te laten uitvoeren, zodat de woning aan de wettelijke vereisten beantwoordt.

474 Belangrijk is voorts te preciseren dat een aantal andere gemeenrechtelijke regels in verband met de sanctionering ook kunnen worden ingeroepen. Zo de niet-beantwoording aan de wettelijke vereisten overeenstemt met de aanwezigheid van een verborgen gebrek, is de verhuurder gebonden door zijn vrijwaringsverplichting. Betreft het een geheel of volledig "tenietgaan", dan kan de huurder van de verhuurder schadevergoeding vorderen (zie hierover: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 39, nr. 32; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.471, nr. 32; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 327, nr. 20; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 15-16 en 17).

475 In de rechtspraak waren enkele toepassingen te noteren in het kader van de Wet van 1991. In het eerder vermelde vonnis van de Vrederechter te Nijvel wordt gesteld dat de huurder kan opteren ofwel voor de nietigheid van de huurovereenkomst, ofwel voor de uitvoering van werken door de verhuurder teneinde de staat aan de vereisten te laten beantwoorden, samen met een eventuele schadevergoeding (Vred. Nijvel 13 november 1991, *onuitg.*, aangehaald door: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 790, nr. 57). Dit vonnis werd in hoger beroep bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Nijvel op 3 december 1992 (Rb. Nijvel 3 december 1992, *onuitg.*, aangehaald door: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, 1993, p. 790, nr. 57).

476 In het reeds genoemde vonnis van de Vrederechter te Antwerpen-Berchem van 11 oktober 1994 (Vred. Antwerpen-Berchem 11 oktober 1994, *Nieuwsbrief Huur* 1994, afl. 9, 96; voor commentaar, zie: *t.a.p.*, p. 90, nr. 398) komt ook de sanctieproblematiek inzake artikel 2 van de Woninghuurwet aan bod. Er wordt gesteld dat op grond van het gemeen recht alleszins de

uitvoering *in natura* of bij equivalent kan worden gevorderd. De rechter acht zich niet genoodzaakt om de nietigheid van de overeenkomst uit te spreken, temeer daar de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd.

§ 2. Situatie na de wetswijziging van 13 april 1997

A. ALGEMEEN PRINCIPE

477 Sinds de wetswijziging van 13 april 1997, in het bijzonder ingevolge artikel 5 van die wet, beschikt de huurder over een keuzemogelijkheid. Deze steunt op de oplossingen, die door een deel van de rechtspraak zijn uitgewerkt en waardoor de wetgever het sanctiesysteem heeft afgestemd op het gemeen recht van de artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek. De elementaire vereisten werden, zoals eerder geschetst, van een morele richtlijn omgevormd tot verbintenissen van de verhuurder in het kader van zijn leveringsverplichting. Op grond van het nieuwe artikel 2 van de Woninghuurwet kan de huurder opteren voor de gedwongen aanpassing van de woning aan de kwaliteitsvereisten, met eventuele huurprijsvermindering, of voor de ontbinding van de huurovereenkomst, met eventuele bijkomende schadevergoeding voor genotsderving en verhuis- en installatiekosten.

478 Bij de niet-naleving van artikel 2 van de Woninghuurwet kan de huurder er vooreerst voor opteren om de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met bijkomende schadevergoeding. Hierbij is principieel de tussenkomst van de rechter vereist (voor meer details, zie verder, nrs. 482-496).

479 Wanneer de verhuurder in gebreke blijft een woning te leveren, die voldoet aan de minimale vereisten zoals voorgeschreven door artikel 2 van de Woninghuurwet kan de huurder de uitvoering *in natura* eisen. In dit geval wordt van de verhuurder een persoonlijke prestatie verwacht. Om de verhuurder onder druk te zetten, kan de huurder de uitvoering van de werken vorderen door middel van een dwangsom. De rechter kan de huurprijs verminderen tijdens de duur van de werken, hetgeen logisch is indien die werken het rustig huurgenot van de huurder storen. De uitvoering van werken om het gehuurde goed te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten, kan daarna geen aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs (zie art. 7 § 1, derde lid *in fine* van de Woninghuurwet), zelfs niet indien de basishuurprijs laag werd gehouden, rekening houdend met de slechte staat van het goed voor de uitvoering van de werken. Indien daarnaast ook andere werken zouden worden uitgevoerd (verhoging van het comfort, verfraaiing) dan kunnen enkel die werken in aanmerking worden genomen om een verhoging van de huurprijs te vragen, indien daardoor de normale huurwaarde met meer dan 10% is gestegen (zie daarover: M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 139-140, nr. 34). Indien de hoge kostprijs van de werken in manifeste wanverhouding staat tot het gering voordeel dat de huurder daaruit kan bekomen, zal het

algemeen rechtsbeginsel van rechtsmisbruik temperend kunnen werken (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 19).

480 Vrij algemeen wordt aanvaard dat de huurder niet langer de nietigheid van de huurovereenkomst zou kunnen vorderen (P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 56-57, nrs. 55-57; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, 1997, p. 595, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 73, nr. 7). Een dissident geluid komt van HERBOTS, die aanstipt dat de huurovereenkomst die niet voldoet aan de minimale vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet een ongeoorloofd voorwerp heeft en derhalve nietig is (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 54, nr. 25; in dezelfde zin: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 82, nr. 55, die de mogelijkheid tot nietigverklaring openlaat op grond van de vaststelling dat de huurovereenkomst geen voorwerp heeft of is aangetast door een wilsgebrek). De huurder kan die relatieve nietigheid echter dekken, door b.v. te opteren voor de uitvoering van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Bij deze discussie werd opgemerkt dat er uiteindelijk weinig verschil bestaat tussen de vordering van de huurder strekkende tot ontbinding met schadevergoeding (inclusief een gedeeltelijke teruggave van de huurprijs wegens genotsderving) en zijn vordering tot nietigverklaring, waarbij naast schadevergoeding de huurgelden kunnen worden teruggeëist, doch waarbij de huurder in ruil voor het genot en gebruik van het onroerend goed, die niet vatbaar zijn voor teruggave, een bezettingsvergoeding verschuldigd kan zijn, vast te stellen door de rechter met inachtneming van de (slechte) staat van de woning en derhalve in principe lager dan de overeengekomen huurprijs (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 17).

481 Voor dit onderdeel verwijzen wij vooral naar de uitstekende behandeling van de problematiek door P. DE SMEDT (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 15-16, nrs. 17-44), alsook de studie van VANWIJCK-ALEXANDRE (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 20-27; zie ook: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 295-297, nr. 384; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 47-64, nrs. 29-68; P. DE SMEDT, "Hete hangijzers in het 'oude' woninghuurrecht" (noot onder Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, p. 27-30, nrs. 5-6); J. HERBOTS, "Levering in goede staat ...", *t.a.p.*, p. 52-56, nrs. 23-32; J. VANBELLE, noot onder Rb. Brugge 13 januari 1995, *t.a.p.*, 68-69).

B. INVOERING VAN EEN KEUZERECHT VOOR DE HUURDER

1. Toepassing van de gemeentelijke sancties bij foutieve niet-nakoming van verbintenissen

482 De Woninghuurwet legt in de versie na de Wijzigingwet van 1997 expliciete sancties vast in geval van schending van de elementaire vereisten.

De huurder heeft de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken, die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met voormelde vereisten, in welk geval de rechter een vermindering van de huurprijs kan toestaan, ofwel de ontbinding te vragen met schadevergoeding. Indien de rechter, op verzoek van de huurder, beslist dat de nodige werken moeten worden uitgevoerd om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, kan hij, in afwachting van de uitvoering van die werken, een vermindering van de huurprijs toestaan (art. 2, laatste lid van de Woninghuurwet).

483 Bij de wijziging van de Woninghuurwet in 1997 werd in dit verband uitdrukkelijk verwezen naar het gemeenrechtelijke basisbeginsel van de contractuele aansprakelijkheid, vervat in artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 23 (Verslag LANDUYT); Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 80-81, nrs. 49-50; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594-595, nr. 4). De algemene principes ter zake zijn dan ook overeenkomstig van toepassing bij de sancties op de niet-naleving van artikel 2 van de Woninghuurwet. Het sanctieapparaat van het nieuwe artikel 2 van de Woninghuurwet wordt zo in overeenstemming gebracht met dat van de gemeenrechtelijke leveringsplicht van de verhuurder (zie hierover o.m.: H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 568, nr. 585; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 93-95, nrs. 151-154; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 170-171, nrs. 162-165). Toch beschermen de sancties omschreven in artikel 2 een regel van dwingend recht.

2. Uitvoering van werken met huurprijsvermindering

a) Gemeenrechtelijke principes en dwangmiddelen

484 Opdat de veroordeling tot (gedwongen) uitvoering van de werken effectief zou zijn, kan de huurder de uitvoering van de werken vorderen met de mogelijkheid van een dwangsom (zie art. 1385*bis* Ger. W.). Tevens kan de rechter de huurder met toepassing van de artikelen 1143 en 1144 van het Burgerlijk Wetboek machtigen om de werken zelf uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde op kosten van de onwillige verhuurder (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 81, nr. 52).

485 Op grond van de artikelen 1143 en 1144 van het Burgerlijk Wetboek heeft de huurder de mogelijkheid om met machtiging van de rechter de werken zelf uit te voeren of door een derde te laten uitvoeren op kosten van de onwillige schuldenaar. De huurder is niet gerechtigd is om op eigen initiatief de noodzakelijke werken te laten uitvoeren. De tussenkomst van de rechter is ook hier noodzakelijk, tenzij is voldaan aan de voorwaarden om zelf op te treden in uitvoering van de schadebeperkingsplicht of in geval van zaakwaarneming.

486 Aangezien een huurovereenkomst een wederkerige overeenkomst is, kan de huurder als pressiemiddel, voorafgaandelijk aan de gerechtelijke vordering tot uitvoering van werken, de *exceptio non adimpleti contractus* toepassen (Vred. Luik 16 november 1990, *J.L.M.B.* 1991, 1271). Gelet op het dwingend karakter van het woninghuurrecht met betrekking tot de kwaliteitsvereisten van de gehuurde woning, kan, in tegenstelling tot het gemeen huurrecht, de toepassing van de niet-uitvoeringsexceptie niet contractueel worden uitgesloten (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 56, nr. 32).

487 Voor de gerechtelijke vordering tot uitvoering van de werken kan de huurder als drukkingsmiddel dus steeds de *exceptio non adempleti contractus* toepassen en derhalve de betaling van de huurgelden geheel of gedeeltelijk opschorten (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 81, nr. 52; P. DE SMEDT, "Enkele losse aandachtspunten bij de toepassing van de niet-uitvoeringsexceptie inzake huurgeschillen" (noot onder Rb. Brugge 19 juni 1998) *A.J.T.* 1999-2000, 250; J. HERBOTS, "L'exception d'inexécution et la mesure à garder dans le contrat de bail", noot onder Cass. 6 maart 1986, *R.C.J.B.* 1990, 563; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 21; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 226, nr. 391; voor toepassingen, zie: Vred. Jumet 20 december 1995, *T. Vred.* 1996, 82 en *J.L.M.B.* 1996, 1130; Vred. Luik 16 november 1990, *J.L.M.B.* 1991, 1271; Vred. Antwerpen 23 november 1983, *T.R.D.-Dossier* 1988-1, 4). Deze exceptie moet echter te goeder trouw worden ingeroepen. Dit betekent dat de huurder vooraf de verhuurder in gebreke moet stellen teneinde de werken uit te voeren, die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale eisen. Ook moet de opschorting van betaling in redelijke verhouding staan tot de tekortkomingen van de verhuurder (zie: J. HERBOTS, "L'exeption d'inexécution et la mesure à garder dans le contrat de bail", *t.a.p.*, 563; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Overzicht van rechtspraak. Verbintenissen", *T.P.R.* 1994, p. 569, nr. 266). Terwijl de niet-uitvoeringsexceptie in het gemeen huurrecht contractueel kan worden uitgesloten, kan dit niet kan in het kader van de Woninghuurwet: artikel 2 is immers van dwingend recht is (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 56, nr. 32).

488 De huurder is in principe niet gerechtigd om op eigen initiatief de noodzakelijke werken te laten uitvoeren en nadien van de verhuurder de betaling van de kosten te vorderen of de kosten af te houden van de te betalen huurprijs (zie: Rb. Brugge 8 november 1978, *Res jur. imm.* 1979, 225; Vred. Leuven 1 februari 1994, *T. Huur.* 1995, 65). De wetgever wijkt niet af van deze basisregel. Tijdens de parlementaire werkzaamheden van de Wijzigingswet bestond er nochtans een strekking die van deze basisregel wou afwijken: de huurder zou wettelijk worden gemachtigd de werken te laten uitvoeren door de huurder met inhouding van de kosten ervan op de te betalen huurprijs, zonder dat hij vooraf een beroep op de vrederechter zou moeten doen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/4 (amendement LOZIE)). De rechter moet controle kunnen uitoefenen op de noodzakelijkheid van de werken (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 23 (Verslag LANDUYT)), zo werd echter gesteld. Indien de huurder zich echter bevindt in een noodsituatie, die aantoonbaar is, kan een dergelijk optreden volgens de omstandigheden wel worden aanvaard. Rechtspraak heeft in deze omstandigheden de vordering van de huurder tot terugbetaling van zelf uitgevoerde

werken aan het gehuurde goed, ingewilligd (zie o.m.: Rb. Brugge 15 november 1978, *Res jur. imm.* 1979, 181). De rechter behoudt ook in dat geval een controle *a posteriori*. Er is een amendement ingediend om de mogelijkheid van de huurder om de uitvoering van werken te eisen te beperken of uit te sluiten en anderzijds waren enkele amendementen geïnspireerd door de rechten van de kleine verhuurders met beperkte financiële middelen, aan wie men niet te veel verplichtingen wilde opleggen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/6, amendement VAN BELLE en VERWILGHEN; voor het verslag daarover: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7; 12 (Verslag LANDUYT); zie hierover: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 18). Een ander amendement bepaalde een tussenkomst voor verhuurders vanwege het O.C.M.W. (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/6, 2-3; amendement BOURGEOIS; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 18-19). De niet-aanvaarding van deze amendementen maakt van het recht van de huurder een vrij absoluut, maar niet onbeperkt recht (voor toepassingen van rechtsmisbruik: Cass. 10 september 1971, *Pas.* 1972, I, 28, noot P. VAN OMMESLAGHE en *R.C.J.B.* 1976, 303; Cass. 16 januari 1986, *Pas.* 1986, I, 602, noot M. FONTAINE en *R.C.J.B.* 1991, 12).

b) Invloed van de werken op de huurprijs

489 De vraag rijst welk het statuut is van de huurprijs tijdens de periode, waarin de verhuurder werken uitvoert om het goed in overeenstemming te brengen met de minimale eisen. Indien de rechter de uitvoering van de werken beveelt om het goed in overeenstemming te brengen met de minimale eisen, kan hij met toepassing van artikel 2, vijfde lid van de Woninghuurwet een vermindering van de huurprijs toestaan in afwachting van de uitvoering van die werken. Deze bijkomende sanctie, in de vorm van een ingreep op de huurprijs, is logisch. De uitvoering van de noodzakelijke werken veroorzaakt immers een genotsstoornis voor de huurder (over de vermindering van de huurprijs tijdens de werken: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 20-21; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 595, nr. 6).

490 Tijdens de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 1997 werd verduidelijkt dat de rechter in functie van de situatie, waarover hij moet oordelen over een ruime beleidsvrijheid beschikt (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 15 en 22 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Hoewel de rechter volgens een strikte interpretatie van artikel 2 van de Woninghuurwet enkel een "vermindering van de huurprijs" zou kunnen toestaan, moet echter worden aanvaard dat de huurprijs onder omstandigheden ook tijdelijk kan worden kwijtgescholden. Dit is afhankelijk van de aard en de omvang van de vastgestelde kwaliteitsgebreken, alsook van de aard, de omvang en de duur van de uit te voeren werken.

491 De genotsderving, die de huurder ondervindt in de fase van de uitvoering van de werken is vaak moeilijk exact te bepalen op het ogenblik dat de vrederechter uitspraak moet doen over de huurprijsvermindering. De rechter kan naar onze mening de aanvankelijk toegekende huurprijsvermindering desgevallend "herzien" in verhouding tot de werkelijke genotsstoornis van de huurder ingevolge de uitvoering van de werken. Het lijkt dus aangewezen dat de vrederechter een voorlopige (provisionele) huurprijsvermindering toestaat bij tussenvonnis. De mogelijkheid blijft dan open om deze in de fase van

uitvoering van de werken of kort erna opnieuw te bepalen. De huurder zal uiteraard wel bewijskrachtige gegevens moeten kunnen voorleggen over het feit dat de aanvankelijk toegestane huurprijsvermindering niet overeenstemt met de werkelijke genotsderving die hij heeft geleden (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 17, nr. 24).

492 Het dwingend karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet heeft voor gevolg dat het recht van de huurder op huurprijsvermindering niet contractueel kan worden uitgesloten. De vraag rijst of het mogelijk is dat partijen de omvang van de huurprijsvermindering vooraf conventioneel vaststellen. De contractuele vrijheid van de partijen lijkt volgens DE SMEDT op dit vlak ook uitgesloten te zijn. Artikel 2 bepaalt immers uitdrukkelijk dat "in afwachting van de werken de rechter een vermindering van de huurprijs kan toestaan". De conventionele uitschakeling van deze rechterlijke beoordeling lijkt derhalve strijdig te zijn met het dwingend karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 17, nr. 25).

493 Het feit dat "in afwachting van de uitvoering van de werken" een huurprijsvermindering kan worden toegestaan, doet geen afbreuk aan het recht van de huurder om ook een vergoeding te vorderen voor de reeds geleden genotsderving en alle andere schade (zoals b.v. de kosten van tijdelijke herhuisvesting), die hij heeft geleden of lijdt ingevolge het feit dat de verhuurder zich niet behoorlijk heeft gekweten van zijn leveringsplicht (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 17-18, nr. 26).

494 Over de situatie inzake de huurprijs nadat de werken zijn uitgevoerd, is het principe dat de huurprijs achteraf niet kan worden verhoogd (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 22). Bepaalde auteurs hebben onder gelding van de Woninghuurwet van 1991 gewezen op het feit dat de driejaarlijkse huurprijsherziening, bepaald in artikel 7 van de Woninghuurwet, niet kan worden aangewend op basis van de werken, die werden uitgevoerd door de verhuurder om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten bedoeld in artikel 2 van de Woninghuurwet: deze werken behoren immers tot zijn wettelijke verplichting (B. HUBEAU, "De financiële aspecten van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, p. 153, nr. 344; G. BENOIT, "Le prix du bail: valeur locative normale, charges locatives et indexation", in *Le bail de résidence principale ...*, *a.w.*, 232; B. LOUVEAUX, *Le bail de résidence principale*, p. 344, nr. 424; M. VANWIJCK-ALEXANDRE,, *L'état du bien loué 1996*, 198; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 18, nr. 27).

495 Deze visie is door de wetgever in 1997 gevolgd. In het nieuwe artikel 7 § 1, derde lid van de Woninghuurwet wordt immers bepaald dat de rechter geen verhoging van de huurprijs kan toestaan aan de verhuurder indien de huurwaarde van het gehuurde goed is gestegen ingevolge de uitvoering van de werken, die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet. Enkel de

werken die daarnaast zijn uitgevoerd, kunnen worden ingeroepen als reden voor een herziening van de huurprijs (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 4 en 11 (Memorie van Toelichting)).

3. Ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding

496 Enkele gemeenrechtelijke principes van het ontbindingsrecht zijn hier van belang. In de eerste plaats is ook voor de ontbinding wegens wanprestatie van een wederkerige overeenkomst volgens het gemeen recht de voorafgaandelijke tussenkomst van de rechter principieel vereist (art. 1184, 3de lid van het Burgerlijk Wetboek; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 82, nr. 54; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 324, nr. 549; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594-595, nr. 4; zie hierover uitvoerig: S. STIJNS, *De gerechtelijke en buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu Uitgevers, 1993, 158). Van dit principe werd niet afgeweken in het woninghuurrecht.

497 De wetgever maakt hier toepassing van de gemeenrechtelijke sancties bij foutieve niet-nakoming van één of meer verbintenissen, die voortvloeien uit een wederkerige overeenkomst. Krachtens artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek kan de partij ten opzichte van wie deze verbintenissen niet zijn nagekomen, ofwel de gedwongen uitvoering van de overeenkomst vorderen, als die uitvoering nog mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding vragen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 23 (Verslag LANDUYT, verklaring van de Minister van Justitie); J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4). Met toepassing van deze gemeenrechtelijke principes mag de rechter de verhuurder slechts veroordelen tot uitvoering van de werken, noodzakelijk om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, als die uitvoering materieel nog mogelijk is (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 23 (Verslag DELCOURT-PÊTRE, verklaring van de Minister van Justitie); J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4; betreffende dit principe in het algemeen contractenrecht, zie vooral: S. STIJNS, *a.w.*, p. 332-336, nrs. 240-242).

498 Voorts mag de huurder geen misbruik maken van het keuzerecht dat het gemeen recht en artikel 2 van de Woninghuurwet hem verlenen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 22-23 (Verslag DELCOURT-PÊTRE, verklaringen van de Minister van Justitie); J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4; in het algemeen contractenrecht: Cass. 16 januari 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, 683, *Pas.* 1986, I, 602, *J.T.* 1986, 404, *R.R.D.* 1986, 38, *T.B.B.R.* 1987, 130, *R.W.* 1987-88, 1.470, met noot A. VAN OEVELEN en *R.C.J.B.* 1991, 5, noot M. FONTAINE). Zo zou hij b.v. niet de uitvoering van belangrijke werken mogen vragen, die buiten verhouding staan tot de waarde van de verhuurde woning (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4).

499 Er zijn nochtans gevallen, waarin de huurders, omwille van de slechte staat van de gehuurde woning, vóór een gerechtelijke tussenkomst de huurwoning verlaten en de betaling van de huurprijs stopzetten. Hoewel de rechtspraak in het algemeen terughoudend staat tegenover deze vorm van eigenrichting, is deze buitengerechtelijke ontbinding niet steeds ongeoorloofd. In toenemende mate wordt inderdaad aangenomen dat een buitengerechtelijke ontbinding mogelijk is indien aan de volgende voorwaarden is voldaan: flagrante onbekwaamheid of onwilligheid van de schuldenaar bij de uitvoering van het contract, spoedeisendheid en een voorafgaande ingebrekestelling, mits dit materieel nog mogelijk is, met toekenning van een redelijke termijn (zie: E. DIRIX en A. VAN OEVELEN, "Kroniek van het verbintenissenrecht (1985-1992)", *R.W.* 1992-93, 1236, nr. 64; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *t.a.p.*, p. 587, nr. 284; S. STIJNS, *a.w.*, p. 601-621, nrs. 459-481; toegepast op het Woninghuurrecht, zie: P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 18-19, nr. 29). De rechter oefent echter steeds een controle *a posteriori* uit. Deze kan de partij, die voor de buitengerechtelijke ontbinding heeft geopteerd, eventueel veroordelen tot een schadevergoeding, indien achteraf blijkt dat geen (voldoende ernstige) wanprestatie in hoofde van de schuldenaar is bewezen. Desgevallend zou de rechter ten laste de huurder die onterecht heeft gekozen voor de buitengerechtelijke ontbinding, de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst kunnen uitspreken.

500 De ontbinding geschiedt in beginsel met terugwerkende kracht. Dit *ex tunc*-karakter geldt echter niet voor huurovereenkomsten. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie geldt als principe dat de gevolgen van de gerechtelijke ontbinding van een overeenkomst met opeenvolgende prestaties, zoals een huurovereenkomst, slechts terugwerken tot op de dag waarop de vordering tot ontbinding is ingesteld (Cass. 29 mei 1980, *R.W.* 1980-81, 2627). Huurovereenkomsten brengen immers opeenvolgende uitvoeringsdaden mee, die niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt. Deze regel werd echter sterk genuanceerd door het Hof van Cassatie (Cass. 31 januari 1991, *R.W.* 1991-92, 774; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht*, p. 1114, nr. 23). Ten aanzien van de verhuurder, die in geval van niet-naleving van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid in zijn leveringsverplichting tekortkomt, lijkt een huurontbinding *ex tunc* in bepaalde omstandigheden gerechtvaardigd. Ingeval van duidelijke overtreding van artikel 2 van de Woninghuurwet kan immers nog moeilijk worden gesteld dat de verhuurder iets heeft uitgevoerd – namelijk het verschaffen van huurgenot – dat niet meer kan worden teruggegeven. In dat geval zou de huurder, naast eventuele schadevergoeding, aanspraak kunnen maken op een integrale of een gedeeltelijke terugbetaling van de door hem reeds betaalde huurgelden (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 19, nr. 30).

501 Wat is de omvang van de schadevergoeding? Net zoals in het gemeen recht kan de rechter de huurder een schadevergoeding toekennen, indien hij op verzoek van de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreekt, omdat het gehuurde goed niet voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

502 Naast de door de huurder geleden genotdsdervingsvergoeding kan eventueel ook alle andere schade worden vergoed. Volgens het gemeen recht moet alle schade ten gevolge van de voortijdige huurontbinding inderdaad worden vergoed. Zo komen in aanmerking de verhuis- en installatiekosten (Vred. Sint-Joost-Ten-Node 29 mei 1996, *J.L.M.B.* 1997, 70). De huurder die, op grond van gewestelijke reglementering, een ongezonde woning ontruimt, kan gerechtigd zijn

op een verhuis-, installatie-, en huurtoelage. Ook de kosten van alternatieve huisvesting (hotelkosten, enz.), die de huurder diende te maken omdat de staat van de huurwoning zo slecht was en zelfs de schade ingevolge de handelsstoornis die de huurder ondergaat door de voortijdige huurbeëindiging komen in aanmerking. De Woninghuurwet sluit immers niet uit dat de huurder zijn goed gedeeltelijk gebruikt voor de uitoefening van zijn beroep. De beoordeling is afhankelijk van de hoofdbestemming (zie voor een toepassing: Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19, waar de vrederechter oordeelde dat een huurwoning die gedeeltelijk wordt gebruikt als kinderdagverblijf nog steeds een woninghuur uitmaakt; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 19, nrs. 31-32).

503 Partijen kunnen deze schadevergoeding ook vastleggen in de huurovereenkomst (zie art. 1152 B.W.). Het dwingend karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet lijkt zich daar niet tegen te verzetten. Het dwingend karakter van artikel 2 houdt enkel de bescherming in van de regel dat de huurder recht heeft op een schadevergoeding ingeval van ontbinding. Deze overeengekomen schadevergoeding bindt derhalve de rechter, tenzij deze ongeoorloofd is (Cass. 17 april 1970, *Arr. Cass.* 1970, 754). Eventueel kan de rechter de overdreven hoge contractuele schadevergoeding matigen, overeenkomstig het principe van de beperkende werking van de goede trouw (Cass. 18 februari 1988, *R.W.* 1988-89, 1226) of overeenkomstig zijn algemene matigingsbevoegdheid, toegekend aan de rechter krachtens artikel 1231 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Lage schadebedingen zijn echter in beginsel eveneens principieel geldig. Hierin schuilt uiteraard een gevaar voor misbruiken. Een zeer laag gesteld schadebeding roept volgens DE SMEDT trouwens ernstige bedenkingen op, omdat het in feite neerkomt op de uitsluiting van aansprakelijkheid van de verhuurder (een verholen bevrijdingsbeding), wat uiteraard wél strijdig zou zijn met het dwingend karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 20, nr. 33).

4. Vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst door de huurder in geval van overtreding van artikel 2 van de Woninghuurwet

504 Voor zover men zich baseert op de niet-naleving van de minimumvereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet, zou de huurder enkel beschikken over de keuzemogelijkheden inzake de sanctie, die zijn opgenomen in deze wetsbepaling, zo zou kunnen blijken uit de letter van de wet en de inhoud van de parlementaire voorbereiding. De vordering tot nietigverklaring wegens ongeoorloofd voorwerp van de huurovereenkomst zou dus niet mogelijk zijn voor de huurder.

505 In het stelsel van de Wet van 20 februari 1991 ging men ervan uit dat de nietigheid voortvloeit enerzijds uit het gebrek aan voorwerp van de huurovereenkomst, maar voor FORIERS was de sanctie van de nietigheid verbonden aan het feit dat een bijzondere voorwaarde voor de geldigheid van de overeenkomst is geschonden (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 86, nr. 20: "La nullité sanctionne plutôt une condition spéciale de validité du bail d'habitation qui ... pourrait être rattachée à la théorie de l'erreur substantielle ou de l'erreur sur la cause, mobile déterminant": steun wordt gezocht in de evoluerende verklaringen van de Minister van Justitie). Daarom betreurt FORIERS dat de bepaling niet het karakter van openbare orde heeft: "L'ordre public n'est-il pas intéressé par le respect de la dignité humaine et par la sécurité et la salubrité des

logements?" (*t.a.p.*, p. 88, nr. 23). Maar thans heeft de wetgever de sanctionering van artikel 2 van de Woninghuurwet afgestemd op het gemeen recht. De toepassing van de gemeenrechtelijke sancties van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek wanneer de verhuurde woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, heeft ook zijn weerslag op de juridische aard van deze minimale vereisten. Het zijn niet langer geldigheidsvereisten van de woninghuurovereenkomst, waarvan de niet-naleving de vernietigbaarheid van de overeenkomst tot gevolg heeft, maar verbintenissen van de verhuurder in het kader van zijn algemene leveringsverplichting (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 23 (Verslag LANDUYT, verklaring van de minister); *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 23 (Verslag DELCOURT-PÊTRE); P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 56-57, nrs. 55-57; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 20-21, nr. 35; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 595, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 730, nr. 7; zie echter in een andere zin: J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 54, nr. 25; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 82, nr. 55; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 103-104, nr. 109; in het algemeen: L. CORNELIS, "La responsabilité contractuelle, conséquences éventuelles du processus précontractuel", *T.B.B.R.* 1990, 391, vooral nrs. 13 en 26; over de uitvoering van werken en de gemeenrechtelijke toepasselijke principes: M. VANWIJCK-ALEXANDRE,, *L'état du bien loué 1998*, 18).

C. BEPERKINGEN AAN DE UITOEFENING VAN HET KEUZERECHT VAN DE HUURDER

1. Het verbod van rechtsmisbruik

506 De eerste beperking aan de uitoefening van het keuzerecht door de huurder bestaat in het verbod misbruik te maken van dat recht, dat hem wordt toegekend door artikel 2 van de Woninghuurwet (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 23 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). In contractuele relaties vindt dit principe zijn grondslag in de leer van de beperkende werking van de goede trouw (art. 1134, derde lid B.W.). In vele gevallen komt de controle van het verbod van rechtsmisbruik neer op een belangenafweging: het voordeel van de schuldeiser bij de gedwongen uitvoering of ontbinding mag niet buiten verhouding staan tot het nadeel voor de schuldenaar. Indien de rechter misbruik vaststelt bij de uitoefening van de keuzerecht door de schuldeiser, kan hij een aangepaste sanctie opleggen (zie hierover uitvoerig: S. STIJNS, *a.w.*, p. 432, nr. 310; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 21, nr. 36).

507 Indien de schuldeiser kiest voor de gedwongen uitvoering, dan geldt de regel dat de uitvoering *in natura* de voorrang krijgt, indien deze uitvoering nog mogelijk is (zie o.m.: R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *t.a.p.*, p. 637, nr. 336; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 21-22, nr. 37). De uitvoering *in natura* is onder andere onmogelijk, indien het gehuurde goed in materieel of juridisch opzicht verloren is gegaan in de zin van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek, wegens niet-naleving van de minimale eisen van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Zo spreekt het b.v. voor zich dat de uitvoering *in natura* uitgesloten is, zo het gehuurde goed intussen het voorwerp is van een procedure tot onbewoonbaarverklaring, met een bevel tot sloping, een bevel tot ontruiming of een verbod van verhuring of bewoning als gevolg. Omdat het tenietgaan van het gehuurde

goed door de niet-naleving van artikel 2 van de Woninghuurwet is veroorzaakt door de foutieve niet-uitvoering van de verhuurder, moet deze de huurder schadeloos stellen. De uitvoering bij equivalent dringt zich op wanneer de uitvoering *in natura* niet meer mogelijk is (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 18 en 22); het is duidelijk dat de wetgever heeft willen vermijden huurders woondwang op te leggen in onaanvaardbare kwalitatieve omstandigheden (*t.a.p.*).

508 Is de uitvoering *in natura* wel mogelijk, dan zal de rechter moeten nagaan of de regels van de goede trouw zijn nageleefd. In het bijzonder zal hij onderzoeken of de schuldeiser geen misbruik heeft gemaakt van zijn recht om de gedwongen uitvoering te vorderen. De huurder zou b.v. niet de uitvoering van belangrijke werken kunnen vorderen, die klaarblijkelijk buiten elke verhouding staan tot de waarde van de gehuurde woning (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 595, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 730, nr. 7; genuanceerd: P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 58-89, nr. 60).

509 Het amendement BAZIN-DUQUESNE in de Kamercommissie (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/3, 2) en het amendement FORET-DESMEDT in de Senaatscommissie (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/2, 3) werden verworpen. Deze gingen uit van de vrees dat de huurders wel eens misbruik zouden kunnen plegen door de uitvoering van belangrijke werken te eisen die niet in verhouding staan tot de waarde van de woning. Ze strekten ertoe de vordering tot tenuitvoerlegging van de huurder te beperken in verhouding tot de kosten van de gevorderde werken. Ook is er een verklaring van de Minister van Justitie in dit verband (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 15, 21 en 23 (Verslag LANDUYT)). Volgens DE SMEDT moet op grond daarvan inderdaad worden aangenomen dat het enkele feit dat de conformering van het gehuurde goed aan de minimumvereisten, belangrijke saneringswerken vergt, op zich onvoldoende is om te besluiten dat er rechtsmisbruik bestaat in hoofde van de huurder. Deze gedachtengang sluit evenwel niet uit dat de vordering tot gedwongen tenuitvoerlegging van de huurder naar omstandigheden een kennelijk onredelijke keuze uitmaakt (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 21-22, nr. 37).

510 Wanneer de schuldeiser echter opteert voor de ontbinding van de overeenkomst, dan heeft de rechter volgens het gemeen recht een ruimere beoordelingsbevoegdheid. Hij kan zelfs de opportuniteit van de gevorderde ontbinding als sanctie toetsen (zie: S. STIJNS, *a.w.*, p. 432, nr. 311 en p. 446, nr. 234). Hoewel de rechtspraak en rechtsleer deze brede opportuniteitstoetsing van de vordering inherent achten aan deze sanctie, aanvaardt de rechtsleer ter zake ook een eerder beperkte controle aan de hand van het verbod van rechtsmisbruik: de gekozen ontbindingssanctie mag niet kennelijk buiten verhouding staan tot de wanprestatie (zie o.m.: B. HUBEAU en W. RAUWS, *t.a.p.*).

511 In het kader van de nieuwe redactie van artikel 2 van de Woninghuurwet moet de rechter bij de beoordeling van de rechtmatigheid van de ontbindingsvordering van de huurder overeenkomstig de leer van het rechtsmisbruik voldoende terughoudendheid in acht nemen. Deze terughoudendheid is des te meer noodzakelijk wegens de aard van de te beteugelen fout. Het gaat hier werkelijk om minimumvoorwaarden van verhuurbaarheid (zie o.m.:

Parl. St. Senaat 1996-97, nr. 505/3, 20 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Dat maakt een afwijking van de minimumvereisten, hoe gering ook, eigenlijk tot een (ernstige) fout op de leveringsplicht van de verhuurder. Omwille van de vrijwaring van het grondrecht op behoorlijke huisvesting moet dan ook worden aangenomen dat de vordering in huurontbinding van de huurder in principe rechtmatig is. Indien het gaat om kleine kwaliteitsgebreken, die de fysieke integriteit van de huurder niet in gevaar brengen en/of die door kleine ingrepen van de verhuurder kunnen worden verholpen, zonder voor de huurder ernstige en langdurige genotsderving te veroorzaken, zou de vordering tot huurontbinding van de huurder wel als een misbruik kunnen worden beschouwd (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 22, nr. 38).

2. De redelijke termijn voor de vordering

512 De Wijzigingswet van 13 april 1997 heeft geen dwingende termijn opgelegd voor de vordering van de huurder met het oog op de uitvoering van werken of de ontbinding van de overeenkomst. Tijdens de parlementaire voorbereiding van deze wet werd opgemerkt dat een (verval)termijn aanleiding kan geven tot onrechtvaardigheden, vooral omdat na de ingenottreding nog verborgen elementen aan het licht kunnen komen, zodat de huurder zijn vordering niet binnen deze termijn kan instellen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 24 (Verslag LANDUYT); *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 25 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Een amendement strekte ertoe dit aan termijnen te onderwerpen, maar is niet aanvaard (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/3; zie ook: *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 504/2, 4; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 25). De Franse Wet MEHAIGNERIE bevat wel een termijn van één jaar. Ook is gesteld dat de vrederechter zijn beoordelingsvrijheid kan aanwenden in het belang van beide partijen. Aldus zou volgens de Minister van Justitie moeten kunnen worden verhinderd dat een huurder slechts na het verstrijken van een geruime tijd een vordering inleidt naar aanleiding van een gebrek dat hij *ab initio* kon vaststellen of waartoe hij zelf heeft bijgedragen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 25 (Verslag DELCOURT-PÊTRE); zie hierover: P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 22-23, nr. 39).

513 De inhoud van artikel 2 van de Woninghuurwet verhindert op zichzelf niet dat een rechtsvordering wegens miskenning van de elementaire vereisten zelfs geruime tijd na de ingenottreding wordt ingesteld. Toch zal de huurder dan bij een latere reactie allereerst in een ongunstige bewijspositie terechtkomen (L. STERCKX, *t.a.p.*, 396). De huurder moet met name het bewijs leveren dat het gehuurde goed bij de ingenottreding niet in overeenstemming was met de minimumvereisten. Gebreken in verband met kwaliteit, die optreden tijdens de huurovereenkomst, kunnen aldus niet worden gesanctioneerd via artikel 2 van de Woninghuurwet, althans voor zover deze al niet (verborgen) aanwezig waren bij de ingenottreding. Dit is b.v. vaak het geval bij vochtinfiltratie of stabiltiteitsgebreken (zie in deze zin: Vred. Gent 15 juni 1994, *T. Vred.* 1997, 125, noot B. HUBEAU: er wordt gesteld dat de verhuurder

niet kan worden aangesproken op basis van art. 2 van de Woninghuurwet, voor zover het goed bij de aanvang van de huurovereenkomst in correcte en aanvaardbare staat is afgeleverd; het betrof hier een geval van gezinsuitbreiding tijdens de huurovereenkomst, waardoor de woning te klein bleek te zijn; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 23, nr. 40).

514 Later tijdens de huurovereenkomst wordt het voor de huurder moeilijker om het effectieve bewijs te leveren van het tijdstip waarop de ingeroepen kwaliteitsgebreken bestonden of welke de oorzaak ervan is: is het een fout van de verhuurder, van de huurder of toeval? Om dit bewijsprobleem te ontwijken, werd verdedigd dat de verhuurder achteraf moeilijk kan aantonen dat hij het goed heeft geleverd in een staat die voldoet aan de elementaire vereisten, wanneer er geen omstandige en contradictoire plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij de aanvang van de huur, gelet op het in het voordeel van de huurder opgestelde vermoeden van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek (N. BOLLEN, *T. Huur.* 1996, p. 41, nr. 91). Dit standpunt lijkt ons betwistbaar. Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek regelt de bewijslast voor de staat bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de woning bij de teruggave door de huurder (zie: B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet ...*, *a.w.*, p. 90, nr. 238). Dit artikel betreft de verplichting van de huurder, met name de verplichting om het goed op het einde van de huurovereenkomst aan de verhuurder terug te geven in de staat waarin hij het heeft ontvangen. Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek regelt niet de bewijslast wat de verplichtingen van de verhuurder, inzonderheid voor wat betreft zijn verplichting om het gehuurde goed te leveren in een staat, die voldoet aan de elementaire vereisten van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, zoals bedoeld in artikel 2 van de Woninghuurwet. Hierop blijft het gemeen bewijsrecht van toepassing (zie art. 1315 B.W. en art. 870 Ger. W.; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 23, nr. 40).

515 Dit risico inzake bewijslast voor de huurder kan enigszins worden gerelativeerd in het licht van de aard van de minimumnormen, waarvan de schending wordt ingeroepen. Er zijn immers bepaalde kwaliteitsgebreken, die wegens hun aard reeds noodzakelijkerwijze aanwezig moeten geweest zijn bij de ingenottreding. Zo zal de huurder in principe, zelfs geruime tijd na de inhuurneming makkelijk kunnen aantonen dat de gehuurde woning bij de ingenottreding onvoldoende natuurlijke verlichtingsbronnen had (art. 5 van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997) of een te geringe oppervlakte had om de uitoefening van keuken, woon- en slaapkamerfunctie mogelijk te maken (art. 2 van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997). Moeilijker is het bewijs in verband met de minimale uitrustingen opgelegd door het uitvoeringsbesluit (art. 6), de vochtproblemen (art. 4), de gebreken in de stabiliteit of de structuur van de trappen, het timmerwerk, vloeren (art. 7), vermits na enige tijd niet altijd zal kunnen worden uitgemaakt of en in welke mate bepaalde problemen reeds aanwezig waren bij de ingenottreding, of dat ze tijdens de huurovereenkomst zijn ontstaan door het gebrekkig onderhoud van de huurder, door toeval, enz.

516 Hoe moet overigens het (langdurig) stilzitten van de huurder worden uitgelegd? Gaat het om een stilzwijgende afstand van het recht op beteugeling van de niet-naleving van de dwingende verplichting van de verhuurder, vervat in artikel 2 van de Woninghuurwet. Er dient aan te worden herinnerd dat

artikel 2 van de Woninghuurwet van dwingend recht is ter bescherming van de private belangen van de huurder en dus niet de openbare orde raakt. Dit impliceert dat de huurder, zelfs op stilzwijgende wijze, afstand kan doen van zijn bescherming. Het stilzitten van de huurder kan worden geïnterpreteerd als een afstand van dit recht (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 26-27; vgl. met het stelsel van het vroegere art. 2 van de Woninghuurwet: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 274; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 172). In dit opzicht is het inderdaad juist dat de bewoning van het onroerend goed gedurende een min of meer lange periode door de huurder, met regelmatige betaling van de huur en zonder enig bezwaar te hebben geformuleerd, zou kunnen worden uitgelegd als diens stilzwijgende afstand van de hem door artikel 2 van de Woninghuurwet geboden bescherming (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 634; L. STERCKX, *t.a.p.*, 395; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, 595; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 173; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 24, nr. 41; over de mogelijke afstand door de huurder: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 78, nr. 44; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 99-100, nr. 101). In bepaalde rechtspraak is geoordeeld dat de huurder, die de woning in huur neemt niettegenstaande hij op de hoogte is van de slechte staat van het pand, zich niet langer kan beroepen op de wettelijke bescherming van artikel 2 van de Woninghuurwet (Vred. Leuven 24 oktober 1995, *T. Huur.* 1996, 22, noot J. VAN BELLE; Vred. St.-Truiden 8 februari 1996, *T. Huur.* 1996, 57, noot N. BOLLEN; Vred. St.-Truiden 3 oktober 1996, *T. Huur.* 1996-97, 111, noot J. VAN BELLE). Deze rechtspraak doet duidelijk afbreuk aan het doel en het dwingendrechterlijk karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet. Het feit dat de huurder de woning bezocht alvorens ze te huren en er de slechte staat van kon vaststellen, bevrijdt de verhuurder immers nog niet van zijn meest essentiële verplichting, bestaande in de levering van een woning die normale bewoning mogelijk maakt (zie o.m.: K. DU BOIS, *T. Huur.* 1996, p. 133, nr. 180; J. VAN BELLE, *T. Huur.* 1996, p. 8, nr. 20-21; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 172-174). Stilzwijgende afstand van recht, die berust op een éénzijdige wilsverklaring van de houder van dat recht, dient ook restrictief te worden beoordeeld en kan slechts worden afgeleid uit feiten die voor geen andere uitleg vatbaar zijn (Cass. 15 juni 1990, *R.W.* 1990-91, 1.197; Cass. 20 november 1987, *R.W.* 1987-88, 1099; H. DE PAGE, *Traité*, *a.w.*, II, p. 765, nr. 796). In dat opzicht kan het feit dat men een woning in huur neemt en gedurende een termijn bewoont zonder protest, niet zonder meer worden opgevat als een voldoende duidelijke wilsuiting dat men afstand heeft gedaan van de bescherming van artikel 2 van de Woninghuurwet ook al waren de kwaliteitsgebreken bij de ingenottreding vast te stellen. Dit geldt des te meer omdat kwaliteitsarme woningen in vele gevallen worden gehuurd door kansarme of kwetsbare huurders. Hun "stilzwijgen" is vaak ingegeven door een gebrek aan betaalbaar alternatief (zie: L. STERCKX, *t.a.p.*, 396; M.VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 174; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 25, nr. 41; voor een toepassing: Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R.*/

R.E.D.R.I.M. 2000, 39 noot M. DAMBRE; voor een geval van afstand van de bescherming van art. 2 van de Woninghuurwet en de geoorloofdheid van een beding waarbij de goede staat van de gehuurde woning wordt erkend, wanneer dit beding aan de werkelijkheid beantwoordt: Vred. Doornik (1ste kanton) 18 april 2000, *Act. jur. baux* 2000, 104).

517 Indien de huurder nalaat om binnen een redelijke termijn de verhuurder in gebreke te stellen of een rechtsvordering in te stellen betreffende de gekende kwaliteitsproblemen, dan lijkt het aannemelijk dat hij, zo de schade aanzienlijker is geworden voor de huurder of zo de mogelijkheden voor de verhuurder om op een adequate manier te reageren, werden aangetast het te laat protest aan te tekenen, zelf aansprakelijk is voor (de vergroting van) zijn schade. Hij dient dan zelf in te staan voor de genotsderving of elke andere schade die hij had kunnen voorkomen door te reageren binnen een redelijke termijn. Dit is een toepassing van de schadebeperkingsplicht van de huurder (zie: P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 25, nr. 42; R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *t.a.p.*, p. 465, nr. 189).

§ 3. Enkele toepassingen

518 De verhuurder kan onder verbeurte van een dwangsom worden gedwongen om de nodige werken uit te voeren, zodat aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet wordt voldaan. De vrederechter kan ook de huurprijs bepalen in verhouding tot het genot van de huurder (Vred. Charleroi 13 januari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 630).

519 De sanctie is de relatieve nietigheid van de huurovereenkomst, zodat de verhuurder vooraf geen afstand kan doen van de naleving van de wettelijke vereisten (Rb. Brugge 13 januari 1995, *R.W.* 1995-96, 957 en *T. Not.* 1996, 305).

520 De sanctie voor artikel 2 van de Woninghuurwet is de relatieve nietigheid van de huurovereenkomst. Deze kan worden uitgesproken op verzoek van de huurder, die de verhuurder echter niet kan dwingen om aan het gehuurde goed de nodige werken uit te voeren (Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT).

521 Wanneer wordt vastgesteld dat de woning zich niet bevindt in de door artikel 2 van de Woninghuurwet opgelegde toestand, dient te huurovereenkomst te worden vernietigd en hetgeen in uitvoering daarvan door de huurder werd betaald, te worden teruggegeven (Vred. Sint-Niklaas (1ste kanton) 20 mei 1996, *T. Huur.* 1997-98, 228, noot J. VANBELLE).

522 De huurder heeft het recht de nietigheid van de huurovereenkomst te vorderen, samen met een eis tot schadevergoeding, die zowel kan slaan op de genotsstoornis, als op de kosten tengevolge van de verhuis en de nieuwe huisvesting (Vred. St. Joost-ten-Node 29 mei 1996, *J.L.M.B.* 1997, 70).

523 Een gasinstallatie met onvoldoende afvoermogelijkheid is een onveilige installatie. Aldus voldoet de woning niet aan artikel 2 van de Woninghuurwet. De huurder kan zich derhalve beroepen op de nietigheidssanctie. Aangezien de nietigheid *ab initio* dient te worden uitgesproken, dienen alle huurgelden te worden terugbetaald. Tevens kan de huurder aanspraak maken op een schadevergoeding wegens verhuiskosten (Rb. Brugge 11 september 1998, *T. Huur.* 1998-99, 37).

524 Het beding volgens het welk de huurder erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet is geoorloofd wanneer het overeenstemt met de werkelijkheid. Het gebrek aan bewijs van niet-voldoening aan de vereisten van artikel 2, het bewijs van uitvoering van elektriciteitswerken door de verhuurder, het gebrek aan protest van de huurder gedurende meerder maanden, het bepalen van de huur zonder enig voorbehoud tonen aan dat de huurder afziet van de bescherming van artikel 2 (Vred. Doornik (2de kanton) 18 april 2000, *Act. jur. baux* 2000, 104).

AFDELING IV

VERSCHILLEN EN GELIJKENISSEN MET ANDERE WONING-KWALITEITSREGELINGEN

§ 1. Gemeenrechtelijke regelingen in verband met de staat van het gehuurde goed

A. ALGEMENE SITUERING

525 Van belang zijn in de eerste plaats de verschillen met het gemeen huurrecht, met name de artikelen 1719, 1720 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek. De commentatoren herhalen inderdaad doorgaans de gemeenrechtelijke verplichtingen, in het bijzonder in verband met de levering van het gehuurde goed (J. HERBOTS, "Algemeenheden", *t.a.p.*, p. 41-42, nr. 29 en nrs. 31-32; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 18-21, nrs. 35-41; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 189-190; J.L. RENS, *t.a.p.*, 247), alsook de verschillen met artikel 2 van de Woninghuurwet in dat verband. Laat ons eerst de essentie van deze gemeenrechtelijke normen ter vrijwaring van het huurgenot nader in herinnering brengen, alsook de gevolgen van de door de overheid opgelegde aanpassingswerken en de mogelijke sanctionering van deze verplichtingen.

526 De kwaliteit van het gehuurde goed wordt in het gemeen huurrecht gegarandeerd door de artikelen 1719, 1720 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek (zie vooral: H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1972, p. 594-660, nrs. 583-641; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 273-285, nrs. 362-376; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 166-193, nrs. 151-217; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 71-72, nrs. 35-36). Op grond hiervan is de verhuurder verplicht om:

a) het verhuurde goed aan de huurder te leveren in goede staat van onderhoud;

b) het goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is, dit wil zeggen alle nodige onderhoudsherstellingen verrichten; en

c) het rustig genot van het verhuurde goed te vrijwaren, hetgeen o.m. de vrijwaringsplicht impliceert voor eventuele verborgen gebreken.

527 Deze drie verplichtingen voor de verhuurder zijn alle uiting van het principe dat de verhuurder het volledig en rustig huurgenot aan de huurder moet garanderen (H. DE PAGE, *Traité*, *a.w.*, p. 595, nr. 584).

B. LEVERINGSVERPLICHTING

528 De leveringsverplichting is een essentiële verplichting voor de verhuurder (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, *a.w.*, p. 247, nr. 563; voor een algemene en volledige schets van deze leveringsverplichting, zie: Y. MERCHIERS, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur de normes émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d'aménagement du bien", noot onder Cass. 29 mei 1989, *R.C.J.B.* 1990, p. 552-554, nrs. 20-21). De verhuurder moet het gehuurde goed in goede staat van onderhoud aan de huurder leveren. De verplichting tot levering in goede staat van onderhoud betekent dat niet enkel de verhuurdersherstellingen, maar ook alle huurdersherstellingen aan het gehuurde goed zijn uitgevoerd vóór de levering (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 598, nr. 587; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 167, nr. 154). Die verplichting rust derhalve op de verhuurder. Het is pas tijdens de huurovereenkomst dat de verplichting tot de uitvoering van huurdersherstellingen, behalve deze veroorzaakt door ouderdom en overmacht (zie art. 1755 B.W.), op de huurder rusten (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 599, nr. 588).

529 Er dient rekening te worden gehouden met de tussen partijen overeengekomen bestemming van het gehuurde goed. Het gehuurde goed moet aldus door de verhuurder worden afgeleverd dat het kan voldoen aan de overeengekomen bestemming. Indien daartoe aanpassingswerken noodzakelijk zijn, b.v. om de vereiste vergunningen te kunnen bekomen, dan zouden die in principe voorafgaandelijk aan de levering van het goed door de verhuurder dienen te worden uitgevoerd (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *t.a.p.*, p. 251, nr. 575; *anders*: Y. MERCHIERS, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur de normes nouvelles émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d'aménagement du bien", *t.a.p.*, p. 556, nr. 25). Zijn partijen onwetend over de eventuele overheidsmaatregelen met betrekking tot het beoogde gebruik en kan het gehuurde goed daardoor niet worden gebruikt volgens de overeengekomen bestemming, dan zal de huurovereenkomst eventueel nietig kunnen worden verklaard in geval van verschoonbare dwaling (zie ook verder, nrs. 539-541).

530 De leveringsverplichting in goede staat is een evoluerend begrip. Rekening houdend met de hedendaagse eisen betekent dit o.m. dat een gebouw, dat als woning moet dienen, met stromend water moet zijn uitgerust. Op grond van artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek werd een verhuurder voor het bedrag van de huurprijs van de watermeter door de distributiemaatschappij in een geding tegen de huurder betrokken (Vred. Luik 13 februari 1995, *J.L.M.B.* 1996 (verkort), 1.127).

C. ONDERHOUD IN GOEDE STAAT EN HERSTELPLICHT VAN DE VERHUURDER

531 De onderhoudsplicht van de verhuurder tijdens de uitvoering van de huurovereenkomst (zie art. 1719, tweede lid B.W.) betreft een algemene en voortdurende verplichting van de verhuurder. De verplichting heeft betrekking op het onderhoud dat is vereist om het normaal en volledig huurgenot

van de huurder te vrijwaren (zie art. 1720, tweede lid B.W.), zonder daartoe te zijn beperkt (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, p. 255, nr. 588). De onderhoudsplicht houdt meer in het algemeen in dat de verhuurder erover dient te waken dat het gehuurde goed overeenkomstig zijn bestemming blijvend kan gebruikt worden door de huurder.

532 De herstelplicht betreft alle noodzakelijke herstellingen ingevolge het normale gebruik van het gehuurde goed door de huurder, slijtage, gebrek aan onderhoud, toeval en overmacht. Het adjectief "noodzakelijk" wordt ruim geïnterpreteerd (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 172, nr. 166). De herstellingen beogen het gehuurde goed in goede staat van onderhoud te houden, zodat het kan blijven dienen voor de bestemming, die partijen eraan gegeven hebben. Enkel de strikte huurdersherstellingen, waarvan de wet vermoedt dat zij te wijten zijn aan de huurder (zie art. 1754 B.W.), en de herstellingen waarvan de verhuurder kan bewijzen dat zij werden veroorzaakt door een fout van de huurder (zie art. 1732 en 1735 B.W.), dienen door deze laatste te worden gedragen (H. DE PAGE, *Traité*, *a.w.*, p. 603, nr. 591). In die zin gaat de herstellings- en onderhoudsplicht van de verhuurder tijdens de duur van de huurovereenkomst minder ver dan zijn verplichting tot levering in goede staat van onderhoud, aangezien bij die laatste verplichting alle huurdersherstellingen eveneens dienen te zijn uitgevoerd.

533 De herstellingsplicht van artikel 1720, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek strekt zich eveneens uit tot de beschadigingen waarvoor de verhuurder niet zelf aansprakelijk is, zoals deze veroorzaakt door onbekende derden (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 179, nr. 302 en p. 190, nr. 314). Men dient schade door onbekende derden, waardoor herstellingen dienen te worden uitgevoerd rekening houdend met de bestemming van het goed, te onderscheiden van stoornis of hinder door derden veroorzaakt, b.v. burenhinder, waarvoor de verhuurder niet instaat en waarvoor de huurder desgevallend de derde zelf dient te vervolgen (art. 1725 B.W.). Dit onderscheid wordt evenwel niet altijd gemaakt (zie b.v.: Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 184-185, nrs. 197-201), b.v. vandalisme of ten gevolge van slijtage en overmacht (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 179, nr. 302 en p. 190, nr. 314). De toepassingsvoorwaarde van "noodzakelijkheid" van de herstellingen wordt ingevuld rekening houdend met de bestemming van het gehuurde goed, met de stand van de techniek (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, p. 259, nr. 598) en met de eisen die men inzake gebruikscomfort van het gehuurde goed mag verwachten. De herstellingsplicht strekt zich niet uit tot de wederopbouw van het gehuurde goed, zelfs niet van een gedeelte van het goed (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 175, nr. 171).

D. VRIJWARINGSPLICHT VOOR VERBORGEN GEBREKEN

534 De verhuurder wordt geacht de door hem verhuurde zaak te kennen. Hij staat derhalve in voor gebreken van die zaak. Een gebrek is elk nadeel dat uit de zaak zelf voortvloeit, waardoor ze ongeschikt wordt voor het gebruik waartoe zij door de overeenkomst wordt bestemd of dat dit gebruik zodanig vermindert dat de huurder niet of tegen een lagere huurprijs zou hebben gehuurd indien hij het nadeel zou hebben gekend. Het is niet vereist dat het gebrek het gebruik van de zaak volledig verhindert. De garantieverplichting van de verhuurder kan worden ingeroepen, van zodra het redelijk verwachtingspatroon van de huurder met betrekking tot het normaal gebruik van het gehuurde goed niet wordt gehonoreerd (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 638, nr. 622.A; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 282, nr. 661; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 188-189, nr. 208).

E. AANVULLEND KARAKTER VAN DE GEMEENRECHTELIJKE VERPLICHTINGEN

535 De gemeenrechtelijke verplichtingen met betrekking tot de vrijwaring van het rustig en ongestoord huurgenot zeggen echter niets over de minimale kwaliteit, waaraan het gehuurde goed moet voldoen. Enkel aan de hand van een rechtspraakanalyse kan men enig zicht krijgen op wat als "goede staat van onderhoud" of "gebrek" wordt aangemerkt (voor een vergelijking met het gemeen huurrecht: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 72-73, nr. 37).

536 Deze bepalingen zijn van aanvullend recht, behalve inzake pachtovereenkomsten. Daarvoor stelt artikel 56 van de Pachtwet dat overeenkomsten, waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend afstand doet o.m. van de rechten die de artikelen 1720, tweede lid en 1721 van het Burgerlijk Wetboek hem verlenen voor niet bestaande worden gehouden.

537 De contractspartijen kunnen derhalve bij de huurovereenkomst volledig afwijken van de gemeenrechtelijke verplichtingen (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 646-647, nr. 630; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, 38; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 251, nr. 575; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 195, nr. 320; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 191, nr. 213). Het Hof van Cassatie heeft immers gesteld dat de verplichting van de verhuurder om het volle en gehele genot van de verhuurde zaak te leveren, weliswaar tot de aard, maar niet tot het wezen van de huurovereenkomst behoort (Cass. 18 juni 1941, *Pas.* 1941, I, 244). Dit betekent dat de verplichting het gehuurde goed te leveren weliswaar een wezenlijke verplichting van de huurovereenkomst is, doch dat partijen de omvang ervan mogen beperken tot de loutere materiële daad van het ter beschikking stellen van de zaak aan de huurder (Cass. 17 juni 1993 *R.C.J.B.* 1996, 227, noot J. HERBOTS, *R. Cass.* 1993, 183, noot M.E. STORME, *J.T.* 1993, 732, *T.B.H.* 1994, 148, *Arr. Cass.* 1993, 598, *R.W.* 1994-95, 1435 en *Pas.* 1993, I, 582, concl. JANSSENS DE BISTHOVEN; de casus betrof evenwel een roerend goed, meer bepaald de levering van een pers- en fotozetmachine in het kader van een leasingovereenkomst). Het staat partijen derhalve vrij om bij overeenkomst af te wijken van de bepalingen van gemeen huurrecht inzake de vrijwaring van het huurgenot. De leveringsverplichting zelf kan niet worden beperkt, aangezien de verhuurder zich anders onder louter potestatieve voorwaarde zou verbinden.

538 Evenwel is het niet mogelijk om door een afwijkend beding de essentie van de huurovereenkomst te miskennen, b.v. door de vrijwaring voor eigen daad volledig uit te sluiten (zie inzake de herstelverplichting van de verhuurder: Cass. 11 december 1975, *Arr. Cass.* 1976, 452 en *Pas.* 1976, I, 446) of door de leveringsverplichting uit te hollen op een wijze dat zij louter potestatief wordt (zie hierover: P. HERTEN, "Exoneratiebedingen in leasing en huur", in J. HERBOTS (ed.), *Exoneratiebedingen*, Brugge, Die Keure, 1993, 103-104). Dit is een toepassing van de algemeen aanvaarde regel dat een exoneratiebeding nietig is wanneer de door de schuldenaar aangegane

verbintenis daardoor teniet zou worden gedaan en aldus iedere betekenis of zin aan de overeenkomst wordt ontnomen (Cass. 25 september 1959, *Arr. Cass.* 1960, 86; Cass. 23 november 1987, *Arr. Cass.* 1987-88, 371). Het exoneratiebeding met betrekking tot eventuele gebreken van het gehuurde goed kan niet tot gevolg hebben dat dit goed totaal ongeschikt blijkt te zijn voor de tussen partijen overeengekomen bestemming. Dit exoneratiebeding dekt evenmin de latere verergering van de gebreken. Net zoals inzake koop (art. 1645 B.W.) kan de verhuurder te kwader trouw, dit is de verhuurder die de gebreken van de zaak kende, zich niet op een exoneratiebeding beroepen. Er werd tevens voor gepleit om het parallellisme met de regeling van de verborgen gebreken inzake koop door te trekken naar de situatie van de professionele verhuurder en een vermoeden van kennis van de gebreken van het gehuurde goed bij hem te leggen.

F. AANPASSINGSWERKEN INGEVOLGE VEILIGHEIDSNORMEN VAN DE OVERHEID

539 Aanpassingswerken, vereist als gevolg van veiligheidsnormen die de overheid oplegt om het verhuurde goed te mogen exploiteren, vallen niet onder de onderhouds- of herstelverplichtingen die in de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek aan de verhuurder worden opgelegd. De verhuurder is geen vrijwaring voor gebreken van het verhuurde goed verschuldigd, wanneer het goed niet voldoet aan veiligheidsnormen, die de overheid heeft opgelegd na de sluiting van de huurovereenkomst, en de exploitatievergunning voor dit goed om die reden werd ingetrokken (art. 1721 B.W.; zie vooral Cass. 29 mei 1989, *R.C.J.B.* 1990, 533, noot Y. MERCHIERS, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur de normes nouvelles émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d'aménagement du bien", *Arr. Cass.* 1988-89, 1133, *Pas.* 1989, I, 1022 en *R.W.* 1990-91 (verkort), 1097). De inwerkingtreding van nieuwe normen met als gevolg dat aanpassingswerken moeten worden uitgevoerd aan het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst laat de huurder niet toe de uitvoering ervan te eisen of te vorderen van de verhuurder, wanneer het goed bij de ondertekening van de overeenkomst voldeed aan de toen geldende normen (Vred. Messancy 28 januari 1997, *T. Vred.* 1999, 43).

540 Indien de aanpassing van het gehuurde goed aan de nieuwe normen niet door middel van een contractueel beding aan één van de partijen wordt opgelegd, wat zeer uitzonderlijk is ten laste van de verhuurder, maar inzake handelshuur frequenter ten laste van de huurder geschiedt, zal de nieuwe overheidsmaatregel als "fait du prince" desgevallend leiden tot het juridisch tenietgaan van de zaak. In dit geval wordt de huurovereenkomst in toepassing van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege ontbonden zonder schadevergoeding (Y. MERCHIERS, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur de normes nouvelles émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d'aménagement du bien", *t.a.p.*, p. 549-552, nrs. 16-19; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 173, nr. 168 en p. 329, nr. 559).

541 Het door het Hof van Cassatie in de arresten van 29 mei 1989 voorop gestelde principe wordt door de rechtspraak gevolgd (zie o.m.: Vred. Mes-

sancy 28 januari 1997, *T. Vred.* 1999, 43; Vred. Etterbeek 1 juni 1981, *Rev. not. b.* 1987, 585, noot D. STERCKX; Rb. Brussel 15 september 1995, *T.R.O.S.* 1996, 176, noot K. CREYF, "De omvang van de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouw- en exploitatievergunningen", *T. Vred.* 1998, 5; Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 juni 1997, *T. Vred.* 1998, 366, noot B. HUBEAU; Vred. Moeskroen 28 oktober 1991, *T. Vred.* 1993, 41 en *J.L.M.B.* 1993, 1.166; Vred. Westerlo 28 maart 1997, *R.W.* 1999-2000, 444).

G. SANCTIES VOLGENS HET GEMEEN RECHT

542 Wanneer de verhuurder zijn verbintenissen niet naleeft staan de volgende gemeenrechtelijke sancties de huurder ter beschikking:
- de dwanguitvoering *in natura* (zie art. 1184, tweede lid B.W.), desgevallend onder verbeurte van een dwangsom;
- de uitvoering van werken door de huurder op kosten van de verhuurder (zie art. 1144 B.W.). In principe dient de machtiging daartoe door de rechter te worden gegeven. Nochtans zal de huurder zonder ingebrekestelling kunnen optreden en de verbintenis zelf (doen) uitvoeren, indien ingebrekestelling nutteloos zou zijn en de schade ten gevolge van de wanprestatie van de medecontractant aldus kan worden beperkt (Cass. 22 maart 1985, *Arr. Cass.* 1985, 1011, *R.C.J.B.* 1989, 7, noot R. KRUITHOF; Rb. Brugge 8 november 1978, *Res Jur. Imm.* 1979, 225; zie ook: L. SIMONT en J. DE GAVRE, "Les contrats spéciaux. Examen de jurisprudence (1975-1980)", *R.C.J.B.* 1985, p. 284-286, nr. 73). Eigenmachtig optreden van de huurder wordt eveneens aanvaard, indien de voorwaarden van zaakwaarneming aanwezig zijn, dit wil zeggen indien de verhuurder niet kan worden bereikt en de herstellingswerken dringend zijn (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 608-609, nr. 597; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, a.w., p. 264, nr. 613; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 192, nr. 317 en nr. 318);
- het vorderen van huurprijsvermindering wegens genotsderving bij wijze van schadevergoeding (Cass. 11 december 1952, *Arr. Cass.* 1953, 218 en *Pas.* 1953, I, 244);
- de ontbinding met schadevergoeding (zie de art. 1184, tweede lid en 1741 B.W.);
- de niet-uitvoeringsexceptie.

543 Met betrekking tot de toepassing van de niet-uitvoeringsexceptie is enige voorzichtigheid voor de huurder geboden. De huurder draagt het risico als hij in een latere betwisting voor de rechtbank ongelijk krijgt. In de rechtspraktijk leeft soms nog de gedachte dat een voorafgaandelijke verwittiging of ingebrekestelling van de verhuurder is vereist, vooraleer de huurder de huurgelden mag inhouden (zie: Gent 27 juni 1996, *A.J.T.* 1996-97, noot B. WYLLEMAN; zie ook: S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, "Chronique de jurisprudence. Les obligations: les sources", *J.T.* 1996, p. 718, nr. 86c). Het Belgische en Franse Hof van Cassatie oordeelden in andere zin (Cass. 16 maart 1846, *Pas.* 1846, I, 368; Cass. fr. (com.) 27 januari 1970, *J.C.P.* 1970, II, 16.554, noot A. HUET; zie ook: Cass. 26 juli 1844, *Pas.* 1844, I, 226 (impliciet); Brussel 9 november 1988, *Res Jur. Imm.* 1989, 87), daarin gevolgd door een deel van de rechtsleer (J.

HERBOTS, "L'exception d'inexécution et la mesure à garder dans le contrat de bail", noot onder Cass. 6 maart 1986, *R.C.J.B.* 1990, 590; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 219, nr. 379; *R.P.D.B.*, IX, tw. *Obligations*, p. 89, nr. 291; A. VAN OEVELEN, "Recente ontwikkelingen in de wetgeving en de rechtspraak inzake de sancties bij contractuele wanprestaties", in X., *Overeenkomstenrecht, XXIV^ste^ Postuniversitaire Cyclus Willy Delva* 1999-2000, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, p. 168, nr. 234). De exceptie is immers slechts een tijdelijk verweermiddel dat geen onherroepelijke rechtsgevolgen teweegbrengt; de toepassingsvoorwaarden kunnen derhalve minder streng zijn dan in geval van het inroepen van de ontbinding of het vorderen van een veroordeling tot schadevergoeding (A. VAN OEVELEN, "Recente ontwikkelingen in de wetgeving en de rechtspraak inzake de sancties bij contractuele wanprestaties", *t.a.p.*, p. 169, nr. 234).

H. VERSCHILLEN MET DE WONINGHUURWET

544 De "bijzondere" bepaling van artikel 2 van de Woninghuurwet onderscheidt zich ten minste in twee opzichten van de verplichting, die aan de verhuurder wordt opgelegd ingevolge de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

545 In de eerste plaats is er het dwingend karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet. Dit volgt uit artikel 12 van de Woninghuurwet (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 12 (Memorie van Toelichting); J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 177; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 85, nr. 257; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 37-38, nr. 32; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.470, nr. 32; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 169-170). Deze relatieve nietigheid zou op de volgende wijze kunnen worden "bevestigd" dat een goed, dat niet aan de minimale vereisten beantwoordt in de loop van de huurovereenkomst, door de verhuurder toch op dit peil wordt getild. Bij de bespreking van de herzieningsmogelijkheid betreffende de huurprijs wordt gesteld dat de vrederechter rekening kan houden met door de verhuurder uitgevoerde verbeteringswerken, b.v. wanneer de huurprijs bij de aanvang van de huurovereenkomst wegens de slechte toestand van het goed bijzonder laag is (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 66 (Verslag VAN ROMPAEY); volgens HERBOTS impliceert deze uitspraak van de minister geenszins dat een goed, dat niet aan de minimale vereisten voldoet, toch geldig kan worden verhuurd: J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 44-45, nr. 36). In tegenstelling tot de verplichtingen, die op de verhuurder rusten ingevolge de bepalingen van het gemeen recht en die aanvullend zijn (zie: H. DE PAGE, *Traité*, *a.w.*, IV, 1962, p. 595-596, nr. 584 en p. 600-601, nr. 589; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 252-253, nrs. 578-582; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 136, nr. 152, p. 138, nr. 157 en p. 146, nr. 176), is wat de verplichting van artikel 2 van de Woninghuurwet betreft geen verzaking mogelijk (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 69 (Verslag VAN ROMPAEY)). De huurder kan dus de relatieve nietigheid inroepen van een beding in de overeenkomst, waarbij hij van de naleving van de verplichting door de verhuurder zou afzien. Er is echter wel de mogelijkheid van de renovatieovereenkomst, waarbij de contractuele verplichting om de noodzakelijke werken uit te voeren aan de huurder wordt opgedragen. In het kader van deze bepaling kan deze

laatste derhalve wel – in bepaalde omstandigheden – verzaken aan de minimale vereisten (J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 43, nr. 33; zie ook verder, nrs. 694-718).

546 De verplichtingen, die krachtens artikel 2 van de Woninghuurwet op de verhuurder rusten, zijn dus van dwingend recht (zie daarover: P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 43-44, nrs. 20-21; D. LYBAERT, *a.w.*, 23; *contra*: J. VANBELLE, "Juridisch karakter van de private huurwetgeving (over openbare orde, dwingend recht en aanvullend recht in het huurrecht van het Burgerlijk Wetboek)", *T. Huur.* 1997-98, p. 172-173, nr. 33, die de stelling verdedigt dat deze bepalingen van openbare orde zouden kunnen zijn; zie ook boven, titel I). Dit volgt uit artikel 12 van de Woninghuurwet (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 12 (Memorie van Toelichting); D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 85, nr. 257; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 37-38, nr. 32; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1470-1471, nr. 32). Het noodzakelijke gevolg van dit dwingend karakter is dat de partijen niet geldig van de vereiste normen kunnen afwijken en er tevens niet kunnen aan verzaken (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 69 (Verslag VAN ROMPAEY)). Afstand van de relatieve nietigheid is mogelijk, eens dit recht is ontstaan. Men dient echter voorzichtig te zijn bij de beoordeling van een eventuele stilzwijgende afstand van recht in dit geval, b.v. op grond van de vaststelling dat de huurder gedurende een bepaalde periode zonder voorbehoud de huur heeft betaald. Een stilzwijgende afstand van recht moet met zekerheid kunnen worden vastgesteld uit akten of uit met elkaar overeenstemmende feiten (zie art. 824, derde lid Ger.W.). De rechter dient daarbij niet alleen de verstreken tijd sinds de inwerkingtreding van de huurovereenkomst in acht te nemen, doch vooral de hoedanigheid van partijen en zeker die van de huurder, diens eventueel zwakke positie ten aanzien van de verhuurder, de omstandigheden waarin de huurder de overeenkomst heeft gesloten, enz. (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 79, nr. 46; over de afstand van art. 2, uitdrukkelijk door een beding over de aanvaarding van de staat en stilzwijgend, dit wil zeggen ingevolge de afwezigheid van protest over de toestand; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 170-175, waarbij de nodige omzichtigheid aan de dag moet worden gelegd). De houding van de huurder wordt soms ingegeven door economische noodzaak en staat niet gelijk met instemming met de staat van het gehuurde goed (VANWIJCK-ALEXANDRE vermeldt een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Doornik van 22 november 1994, *onuitg.*, *A.R.*, nr. 38.412, geciteerd door: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 174, noot 23, waarin de huurder onder druk gezet werd tot betaling van een huurprijs, terwijl aanvankelijk gratis werd gewoond in een krot). Kwaliteitsarme woningen worden in vele gevallen gehuurd door kansarme of kwetsbare huurders van wie het stilzwijgen vaak is ingegeven door een gebrek aan een betaalbaar alternatief (Rb. Gent (9de Kamer) 24 september 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 39; het vonnis verwijst naar: P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, art. 2-25; zie ook: M. VANWIJCK-

ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 27; *anders*: Vred. Leuven 24 oktober 1995, *T. Huur.* 1996, 22, noot J. VAN BELLE; Vred. St.-Truiden 3 oktober 1996, *T. Huur.* 1996-97, 111, noot J. VAN BELLE).

547 De uitzondering op het dwingendrechtelijk karakter van artikel 2 van de Woninghuurwet is de renovatieovereenkomst, zoals geregeld in artikel 8 van de Woninghuurwet. Enkel in het kader van deze bepaling kan de huurder op voorhand verzaken aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet. Hoewel de renovatieovereenkomst in beginsel alle mogelijke werken kan betreffen, namelijk zowel deze die de verhuurder verplicht is uit te voeren om het goed aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet te laten voldoen, als deze die niet strikt noodzakelijk zijn, zoals vergrotings-, verfraaiings- en verbeteringswerken met betrekking tot het comfort (zie verder, nrs. 703-707), kan enkel van artikel 2 van de Woninghuurwet worden afgeweken voor zover de werkzaamheden de staat van de gehuurde woning op het vlak van de bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid beogen te verbeteren. FORIERS vindt het "choquant" dat artikel 2 van de Woninghuurwet enkel van dwingend recht is en geen karakter van openbare orde heeft, terwijl het gaat om de menselijke waardigheid (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, 88).

548 Een tweede verschilpunt betreft de omvang van de verplichting. Het gaat om een onderwerp dat in de periode na 1991 aan bod kwam. In de memorie van toelichting is gesteld dat de bepaling van de Woninghuurwet "nauwkeuriger en beperkter" is (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 12 (Memorie van Toelichting); D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 85, nr. 258). Het nieuwe artikel "beperkt zich ertoe minimumcriteria vast te leggen, welke de verplichting opleggen dat een gehuurd goed dat bestemd is om als hoofdverblijfplaats van de huurder te dienen, moet beantwoorden aan de vereisten van de menselijke waardigheid" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 45 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 11-12 (Memorie van Toelichting). Sommigen vinden artikel 2 van de Woninghuurwet, wat de omvang van de verplichting betreft, inderdaad veel enger dan artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, omwille van de specifieke begrippen, die erin worden vermeld (J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 176).

549 In de parlementaire voorbereiding zijn twee stellingen terug te vinden. In de eerste plaats is er deze van de minister, die stelt dat "artikel 2 niets nieuws" bevat, maar dat er wel een onderscheid is tussen de artikelen 1719 en 1720 enerzijds en artikel 2 van de Woninghuurwet anderzijds (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 45 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Kamer 1990-91, 1.357/1, 2 (Memorie van Toelichting)). De andere luidt dat er een "nieuwe verplichting" voor de verhuurder wordt ingevoerd: de verhuurder moet er desnoods "de nodige uitrusting in doen aanbrengen" (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 69 (Verslag VAN ROMPAEY). Volgens HERBOTS heeft artikel 2 van de Woninghuurwet een dubbele dimensie. Enerzijds bevat het een precisering van de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek,

anderzijds een nieuwe regel, met name het feit dat het voorwerp van de huurovereenkomst moet beantwoorden aan een "minimaal model". Het aanbod op de huurmarkt van de woning, beantwoordend aan de gestelde vereisten, betreft niet de leveringsplicht, wel het voorwerp van de verbintenis. Dat onderscheid vindt HERBOTS van belang voor de sanctionering. Daar waar het laatste wordt gezien als een richtlijn, een "guideline", een morele aansporing, een beginselverklaring ten aanzien van de verhuurders, gaat het bij de precisering van de gemeenrechtelijke bepalingen echter om een afdwingbare contractuele verplichting, en wel van dwingend recht.

550 Het voorwerp van de huurovereenkomst moet volgens de door HERBOTS geïntroduceerde terminologie derhalve beantwoorden aan een "minimaal model". Men mag geen woning op de huurmarkt aanbieden die niet aan de minimumnormen van artikel 2 van de Woninghuurwet beantwoordt (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 43, nr. 34; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 72, nr. 37, die spreekt van een *minimum minimorum*). De ouderdom van de woning, noch de hoogte van de huurprijs zijn bij de beoordeling van de staat van het gehuurde goed relevant (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 18, nr. 33; *anders*: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 326, nr. 19; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, nr. 31). Dit standpunt geldt na de wetswijziging van 13 april 1997 des te meer, aangezien de federale kwaliteitsnormen in het Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997 werden geobjectiveerd en als een absoluut minimum gelden, waardoor de beoordelingsmarge van de rechter nagenoeg werd uitgeschakeld (zie: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 15; voor een toepassing, zie: Vred. Wolvertem 28 maart 1996, *A.J.T.* 1996-97, 98, noot P. DE SMEDT). De woning moet voldoen aan minimumnormen die ertoe strekken de menselijke waardigheid te laten respecteren. Dit objectief referentiepunt kan niet afhankelijk worden gemaakt van wisselende parameters.

551 Alleszins kan worden gesteld dat de elementaire vereisten van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid als aanvulling en precisering van de gemeenrechtelijke bepalingen gelden (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 12 (Memorie van Toelichting); D. LYBAERT, *t.a.p.*, 23). De gemeenrechtelijke bepalingen zijn in principe strenger, aangezien zij de levering "in goede staat" opleggen, terwijl artikel 2 van de Woninghuurwet minimale normen, waaronder geen plaats is voor enige contractuele vrijheid, oplegt.

552 Relevant en verschillend ten aanzien van het gemeen huurrecht is ook de koppeling aan de bestemming van het gehuurde goed via het begrip "bewoonbaarheid". Voorts zou de term "veiligheid" iets "nieuws" invoeren in het Burgerlijk Wetboek (J. HERBOTS, "Algemeenheden", *t.a.p.*, 1991, p. 41, nr. 30: in voetnoot vermeldt hij echter zonder nuancering de twee stellingen).

553 Naast de omvang van de verplichtingen enerzijds en het rechtskarakter anderzijds is een verschil met de gemeenrechtelijke bepalingen ook het toe-

passingsgebied, dat uiteraard beperkt is tot de hoofdverblijfplaatsen (J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 176). Uiteraard is artikel 2 van de Woninghuurwet niet van toepassing, wanneer het niet om een hoofdverblijfplaats gaat (Vred. Roeselare 30 maart 1993, *T. Vred.* 1994, 323, noot B. HUBEAU, "Gebruik van het gehuurde goed en toepasselijkheid van de Woninghuurwet").

554 Weinigen hebben naar onze mening opgemerkt dat er een verschil in formulering is tussen beide bepalingen omtrent het rechtssubject, waarop de verplichting(en) rust(en). Daar waar het in artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek duidelijk gaat om de verhuurder, wordt dit in artikel 2 van de Woninghuurwet geenszins gespecificeerd. Het gaat dus om een "objectivering" van de verplichting inzake woningkwaliteit.

555 Ten slotte is het verschil met het gemeen huurrecht tevens dat deze vereisten worden beoordeeld op het ogenblik van de ingenottreding door de huurder. Derwijze overlapt de regeling niet met de gemeenrechtelijke verplichting tot onderhoud in goede staat en herstelling tijdens de duur van de huurovereenkomst. Overlapping kan wel ontstaan met de verplichting tot levering in goede staat en de garantieplicht voor gebreken van het gehuurde goed in de veronderstelling dat het gebrek reeds aanwezig was, zij het in de kiem, bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§ 2. Bevoegdheid op gemeentelijk vlak met betrekking tot ongezonde woningen en kwaliteitsnormen

A. ALGEMENE SITUERING

556 Ook na de Woninghuurwet blijft de gemeentelijke bevoegdheid uiteraard onverkort (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 42 (Verslag VAN ROMPAEY)). Belangrijk is dat de politiebevoegdheid de bezetting van een onbewoonbaar onroerend goed tot voorwerp heeft, maar niet de verplichting ten aanzien van de verhuurder om het pand in goede staat van onderhoud af te leveren (R.v.St. Corhay en Close, nr. 27.725, 25 maart 1987, *A.P.M.* 1987, 49; zie ook: P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 73-74, nrs. 89-90; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1991*, p. 45, nr. 38; voor een overzicht: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 302-306, nrs. 391-396).

B. BEVOEGDHEID VAN DE BURGEMEESTER VOOR ONGEZONDE EN ONVEILIGE WONINGEN

557 Artikel 135 § 2 van de Nieuwe Gemeentewet verleent de gemeenten de bevoegdheid om de gezondheid en veiligheid van de inwoners op openbare wegen en in openbare gebouwen veilig te stellen (over deze bevoegdheid, die vroeger steunde op de Decreten van 14 december 1789 betreffende de samenstelling der gemeenten en van 16-24 augustus 1790 op de gerechtelijke inrichting, zie o.m.: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht ...*, *a.w.*, 256-262; F. HAUMONT, M. PACQUES en M. SCHOLASSE, *Les immeubles délabrés. Mesures et contraintes juridiques et administra-*

tives, s.l., Fondation Roi Baudoin/La Charte, 1986; B. JADOT, "L'appréciation de la qualité d'un logement par l'autorité publique: quelles garanties juridiques?", *Amén.* 1982, afl. 11, 15; H.J. SPELTINCX, *Bevoegdheden van de burgemeester inzake de bestrijding van ongezonde woningen*, Brussel, Nationaal Instituut voor Huisvesting, 1978; K. TRATSAERT en D. NACHTERGAELE, "De problematiek van ongezonde en onbewoonbare woningen", in *Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen*, H. BLOEMEN (ed.), Brugge, Vanden Broele, 1997; X., *Administratieve procedure onbewoonbaarverklaring*, Brussel, Administratie voor Huisvesting, 1987; X., *Huisvesting*, Brussel, Koning Boudewijnstichting/De Wakkere Burger, 1988, 9-10; zie ook het belangrijke arrest: R.v.St. nr. 11.779, Baetens-Beernaert, 28 april 1966, *Rev. adm.* 1967, 47; over dit arrest, zie o.m.: P. SCHREDER, "Lutte contre les taudis – Pouvoirs des bourgmestres", *Rev. adm.* 1968, 236-238; zie ook: R.v.St., nr. 13.214, Verenigde Brouwerijen Wintam, 13 november 1968; in het algemeen over deze vorm van politiebevoegdheid: J. DEMBOUR, *Le pouvoir de police administrative générale des autorités locales*, Brussel, Bruylant, 1956, 9-126; J. DUJARDIN, W. SOMERS, L. VAN SUMMEREN en J. DEBYSER, *Praktisch handboek voor gemeenterecht*, Brugge, Die Keure, 1997, 316-323; M.A. FLAMME, *Droit administratif*, Brussel, Bruylant, 1989, 204-212; D. HACHE en J. VANDE LANOTTE, *Juridische fundamenten inzake de vrijwaring van de openbare orde*, Brugge, Vanden Broele, 1991; *Manuel de droit communal. I. La nouvelle Loi Communale*, P. LAMBERT (ed.), Brussel, Nemesis, 1992, 188-192; J. LEBOUTTE, *Algemene politiebevoegdheid van de gemeentelijke overheden*, Brugge, Vanden Broele, 1984; P. THIEL, "Les règlements des conseils communaux. Florilège jurisprudentiel", *Rev. dr. commun.* 1997, 3-30; *Administratieve procedure onbewoonbaarverklaring*, *a.w.*, 24-25; over de bevoegdheden van de burgemeester in de strijd tegen ongezonde woningen in het kader van de gemeentelijke organisatie in het algemeen: A. ALEN, *Algemene beginselen en grondslagen van het Belgisch publiek recht, Boek I: De instellingen*, Brussel, Story-Scientia, 1988, 390; P. BOUILLARD, F. HAUMONT en E. ORBAN DE XIVRY, *a.w.*, fiche nr. 28.5; C. CAMBIER, *Droit administratif*, Brussel, Larcier, 1968, 99-100; A. GIRON, "Les logements insalubres, droit du bourgemestre, emploi de la contrainte pour pénétrer dans l'immeuble insalubre, restriction du principe de l'inviolabilité du domicile", *Rev. comm.* 1902, 65; E. HELLEBAUT, *Loi communale du 30 mars 1836 et des lois modificatives coordinées*, Brussel, Bruylant, 1889, p. 329-330, art. 78, nr. 11, p. 360-364, art. 78, nrs. 53-61, p. 559-562, art. 90, nrs. 146-149 en p. 567-570, art. 90, nrs. 161-164; J.M. LEBOUTTE, "Over de uitoefening, door de burgemeester, van zijn bevoegdheden van algemene administratieve politie, inzake ongezonde woningen", *De Gem.* 1990, 249-250; A. MACAR, *Les institutions communales*, in *Les Novelles, Lois politiques et administratives*, I, Brussel, Picard, 1933, p. 473, nr. 814 en p. 478, nr. 830; R. MAES, *De burgemeester en de schepenen en het bestuur van de gemeente*, Brussel, Vereniging van Belgische Steden en Gemeenten, 1989, 62; H.J. SPELTINCX, "De bevoegdheden van de burgemeester inzake de strijd tegen de ongezonde woningen", *Wonen* 1958, afl. 4, 277-287; H.J. SPELTINCX, *Geschiedkundig overzicht ...*, *a.w.*, 75; H.J. SPELTINCX, *Bevoegdheden van de burgemeester...*, *a.w.*, 5; H.J. SPELTINCX, *Les pouvoirs du bourgemestre en matière de lutte contre les logements insalubres*, Brussel, Institut National du Logement, 1977, 5; P. WEISBERGER, "Les pouvoirs du bourgemestre dans la lutte contre les taudis", *Mouv. comm.* 1969, 266-272; J. ZWAENEPOEL en A. HUYLEBROUCK, *De Huisvesting*, Heule, Uitgeverij voor Gemeenteadministratie, losbl., V-7V-8; voor een toepassing inzake de onderzoeksplicht van de burgemeester: R.v.St. Meulebeke, nr. 33.951, *T. Gem.* 1992, 288, noot D. VAN HEUVEN en F. VAN VOLSEM; dit arrest is van belang, omdat wordt uitgegaan van een principieel vermoeden van verbeterbaarheid, dat slechts met zwaarwichtige argumenten kan worden weerlegd; zo worden definitieve onbewoonbaarverklaringen een grote zeldzaamheid; zie hierover: D. VAN HEUVEN en F. VAN VOLSEM, "De definitieve onbewoonbaarverklaringen: de Raad van State sluit de deur", *T. Gem.* 1992, 281-288). Het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen wordt in de opsomming van het wetsartikel expliciet vermeld. De Nieuwe Gemeentewet herneemt hiermee de regeling die vroeger gold op basis van de Decreten van 14 december 1789 en 16-24 augustus 1790. Met betrekking tot die bepalingen verduidelijkte het Hof van Cassatie dat de door de gemeente uit te vaardigen maatregelen betrekking kunnen hebben op alle oorzaken, ook in particuliere eigendommen, die van aard zijn dat zij de openbare gezondheid in gevaar kunnen brengen en rampen tot gevolg kunnen hebben (Cass. 19 oktober 1937, *Pas.* 1937, I, 391).

558 Op grond van artikel 133, eerste lid van de Nieuwe Gemeentewet beschikt de burgemeester over de bevoegdheid om rechtstreeks door middel van politiemaatregelen de hierboven vermelde bepalingen uit te voeren. Hij kan derhalve optreden tegen bouwvallige panden, die de openbare veiligheid in het gedrang brengen en tegen ongezonde woningen, aangezien die de openbare gezondheid in gevaar kunnen brengen (Cass. 19 oktober 1937, *Pas.* 1937, I, 391; over de samenloop: J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 42, nr. 11; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence pricipale*, p. 80, nr. 48; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, nr. 553; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 81-92; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 35-37).

559 Een bevel tot slopen brengt van rechtswege de ontbinding mee van de huurovereenkomst, zonder schadeloosstelling, in toepassing van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 649, nr. 632.D). De gehuurde zaak gaat immers geheel teniet. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek is een toepassing van de risicotheorie, waardoor de wederzijdse verplichtingen van partijen bij een wederzijdse overeenkomst verdwijnen ten gevolge van toeval of overmacht, en beoogt niet de situatie van contractuele wanprestatie. Is het slopen echter het gevolg van een fout of nalatigheid van de verhuurder (tekortkoming aan de onderhoudsverplichting of vrijwaringsverplichting voor gebreken), dan zal deze gehouden zijn tot de betaling van schadevergoeding aan de huurder (zie art. 1184, tweede lid en 1741 B.W.).

560 Een besluit tot onbewoonbaarverklaring met ontruiming kan men beschouwen als een vorm van juridisch tenietgaan van het gehuurde goed. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek is immers niet enkel van toepassing op het materieel tenietgaan van het gehuurde goed (Cass. 9 januari 1919, *Pas.* 1919, I, 52; Cass. 5 juli 1923, *Pas.* 1923, I, 410; Brussel 31 januari 1925, *Pas.* 1925, II, 175), waardoor de huurovereenkomst eveneens van rechtswege ontbonden zal worden overeenkomstig artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek (B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 328; Y. MERCHIERS, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur des normes nouvelles émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d' aménagement du bien", *t.a.p.*, p. 550, nr. 17). De ontbinding gaat in op het ogenblik waarop het besluit van de burgemeester uitwerking heeft. Wanneer het besluit een ontruimingstermijn toekent, gaat de ontbinding in op het ogenblik van het verstrijken van de termijn. Ook in dit geval zal de huurder op schadevergoeding aanspraak kunnen maken, indien het besluit het gevolg is van een tekortkoming van de verhuurder aan zijn leverings-, onderhouds- of vrijwaringsverplichting.

561 De politiebevoegdheid, die inzake onbewoonbaarverklaring aan de burgemeester is toegewezen, heeft tot doel te voorkomen dat een onbewoonbaar pand zou betrokken worden, maar strekt er niet toe ervoor te zorgen dat de verhuurder de verplichting nakomt, die hem wordt opgelegd door artikel

1720 van het Burgerlijk Wetboek om het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te houden (R.v.St., nr. 27.725, 25 maart 1987, *A.P.M.* 1987 (verkort), 49 en *T.B.P.* 1988 (verkort), 288).

562 Vooraleer een onbewoonbaarheidsbesluit uit te vaardigen, dient de burgemeester over een redelijke zekerheid te beschikken over de herhuisvestingsmogelijkheden van de betrokken bewoners. De ontruiming van de ongezonde woning is immers geen doel op zich, maar enkel een middel om ertoe te komen dat de uitgedreven krotbewoners binnen de perken van hun financiële draagkracht opnieuw in gezonde woningen kunnen worden gehuisvest (R.v.St, nr. 11.779, Baetens-Beernaert, 28 april 1966). De herhuisvesting van de betrokken bewoners is derhalve de toetssteen voor de voldoende motivering van het onbewoonbaarheidsbesluit, hetgeen zal moeten blijken uit het onderzoek naar herhuisvestingsmogelijkheden vermeld in de motivering van de beslissing zelf of in het administratief dossier (B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 326; J. VANDENBERGHE, "De woonzekerheid in de wetgeving inzake de strijd tegen ongezonde woningen (Vlaamse gewest) en in de onroerende fiscaliteit" in *Wonen in (on)zekerheid, a.w.*, 241).

563 Het Vlaamse Kamerdecreet (het Decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits -en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 7 maart 1997; zie ook verder, nrs. 574-576) bevestigt de rol van de burgemeester. De burgemeester kan op basis van zijn algemene politiebevoegdheid alle maatregelen nemen, die hij noodzakelijk acht ter vrijwaring van de naleving van de normen. In geval van gedwongen uitdrijving van de huurders staat thans expliciet vermeld dat de burgemeester moet zorgen voor de herhuisvesting van de kamerbewoners (zie art. 18 van het Kamerdecreet). Dit is de bevestiging van een belangrijk principe, waardoor het Kamerdecreet tegemoet komt aan de eisen die het grondrecht op behoorlijke huisvesting aan een dergelijke regeling stelt (M. DAMBRE, "De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen m.b.t. de woningkwaliteit" (noot onder Vred. Gent 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 101; zie ook: Voorz. Rb. Namen 11 mei 1994, *Dr. Q. M.* 1995, afl. 7, 24, noot J. FIERENS).

564 De burgemeester speelt eveneens een essentiële rol in het kader van uitvoering van de gewestelijke maatregelen tegen ongeschikte, onbewoonbare en overbewoonde woningen in het Vlaamse Gewest (zie art. 15 tot 17 van de Vlaamse Wooncode). De Vlaamse Wooncode erkent de spilfunctie van de gemeente in de realisatie van een lokaal woonbeleid en stelt daartoe een uitgebreid instrumentarium voor een actief woningtoezicht ter beschikking (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", in HUBEAU, B. (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999, p. 68, nr. 15). De algemene politiebevoegdheid op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet lijkt evenwel te zijn gereduceerd tot een optreden in urgente omstandigheden, waarbij acuut gevaar dreigt voor de veiligheid of gezondheid van bewoners, omwonenden en voorbijgangers (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 13 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 17 (Memorie van Toelichting). In alle andere gevallen dient de procedure van de Vlaamse Wooncode te worden gevolgd (H. BLOEMEN, K. TRATSAERT en P. DE DECKER, *a.w.*, 255-256).

565 Eerder had het zogenaamde Heffingsdecreet, met name de artikelen 24 e.v. van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (*B.S.* 30 december 1995; zie ook verder, nrs. 579-580) de bevoegdheid van de burgemeester bevestigd en geconcretiseerd. Alhoewel dit decreet fiscale bepalingen invoert, o.m. de belasting op verwaarloosde en leegstaande gebouwen en/of woningen (de "krottaks"), maakte de Vlaamse Overheid voor het eerst gebruik van haar bevoegdheid om algemene woningkwaliteitsnormen uit te werken ter bepaling van de gebouwen en woningen die aan de heffing onderworpen worden.

566 Op gemeentelijk vlak vermelden we ten slotte ook nog het opeisingsrecht van de burgemeester in het kader van het daklozenbeleid en andere maatregelen (zie hierover: B. HUBEAU, "Algemene inleiding ...", *t.a.p.*, p. 18-25, nrs. 34-44; J.P. MAWET, "Solidarité contre propriété? Le

nouveau pouvoir du bourgmestre en matière de réquisition d'immeubles", *Mouv. comm.* 1994, 253-263; D. PIRE, "Examen sommaire de certains aspects de la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire", *Act. dr.* 1994, 556-578; J. VAN BENEDEN, "Woonrecht en eigendomsrecht: commentaar bij een ingrijpende wetswijziging", *T.B.P.* 1993, 446-447; P. VAN WAMBLINIS, "De opeising door de gemeenten van verlaten gebouwen ten behoeve van dakloze personen", *T.B.P.* 1994, 305-307; B. VANNESTE, "Het opeisingsrecht van verlaten gebouwen in het kader van het welzijnsbeleid", *O.C.M.W.-visies* 1994, afl. 3, 23-26; P. VERSAILLES, "La loi Onkelinx et les sans-abri", *J. dr. jeun.* 1993, afl. 124, 10-17; P. VERSAILLES, "La réquisition d'immeubles et les personnes sans abri: l'étonnant pari de la loi du 12 janvier 1993", *Soc. Kron.* 1993, 350-356; voor het vernietigingsarrest van artikel 5 § 2, tweede zin van het Uitvoeringsbesluit van 6 december 1993: R.v.St. 3 december 1997, nr. 69.976, *Act. jur. baux* 1998, 71, noot B. LOUVEAUX (deze bepaling werd toegepast in: Vred. Florennes 18 november 1997, *Echos Log.* 1998, februari, 4; zie ook: Vred. Philippeville 21 januari 1998, *Echos Log.* 1998, februari, 6)).

C. BEVOEGDHEID VAN DE GEMEENTE VOOR HET OPLEGGEN VAN KWALITEITSNORMEN

567 Op grond van de artikelen 91 en 119 van de Nieuwe Gemeentewet en artikel 46 van het Decreet van 19-22 juli 1971 betreffende de organisatie van de gemeentelijke en correctionele politie komt aan de gemeenteraad een algemene verordenende bevoegdheid toe. De gemeenteraad kan een politiereglement opstellen, dat echter niet in strijd mag zijn met hogere normen, zoals wetten en decreten. Elk politiereglement wordt voor toezicht overgemaakt aan de bestuurlijke overheid. Door verschillende steden en gemeenten werden politieverordeningen of -reglementen met betrekking tot (brand)veiligheid en minimale kwaliteitsnormen genomen (het gaat o.m. om de volgende steden en gemeenten: Antwerpen, Geel, Genk, Gent, Hasselt, Leuven, Riemst, Roeselare, Tielt, Tongeren, Turnhout; zie: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 291). De grondslag daarvoor is dezelfde als deze voor de bevoegdheid van de burgemeester. Naast artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet wordt soms eveneens artikel 59 van de Stedenbouwwet met betrekking tot de bouwpolitie ingeroepen. Veelal betreffen de reglementen de specifieke deelmarkt van de studentenhuizen of kamerwoningen. De opgelegde normen hebben betrekking op de constructie van het gebouw, de minimum woonruimte en de minimale voorzieningen die aanwezig moeten zijn, de (brand)veiligheid van elektrische leidingen en toestellen, verlichting, gas, verwarming, kooktoestellen, evacuatiemogelijkheden, brandbestrijdingsmiddelen, branddetectie, enz.

568 Een aantal reglementen verplichten de verhuurder in geval van de verhuring van de kamerwoning een vergunning aan te vragen of, zoals dat van de stad Gent, aangifte te doen op het politiecommissariaat van de wijk waar de woning gelegen is. Het Vlaamse Kamerdecreet, dat op hetzelfde terrein regulerend optreedt, biedt aan de gemeenten de mogelijkheid om, gelet op de plaatselijke situatie, strengere kwaliteits- en veiligheidsnormen op te leggen zowel voor kamers als voor studentenkamers. Het te huur stellen of verhuren van kamers kan, met het oog op de naleving van die normen, afhankelijk worden gesteld van een voorafgaandelijke vergunning (zie art. 9 van het Kamerdecreet; zie daarover: P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 70, nr. 82). Deze regeling bevestigt de gemeentelijke autonomie; het toezicht door de geweste-

lijke overheid strekt ertoe na te gaan of het gemeentereglement niet in strijd is met het Kamerdecreet (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 564/6, 44 (Verslag HEEREN)).

§ 3. De gewestelijke normen met betrekking tot de woningkwaliteit

A. ALGEMENE SITUERING

569 Over het verband met de regeling van de woningkwaliteit vanuit de gewestelijke bevoegdheidssfeer vinden wij twee aanknopingspunten in de parlementaire voorbereiding van de Woninghuurwet in 1991. In de eerste plaats kan de federale wetgever niet tot vaststelling van de kwaliteitsnormen overgaan, aangezien de gewesten bevoegd zijn, zo is gesteld (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 46-47 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 68 (Verslag VAN ROMPAEY)). Evenmin was terzake in het stelsel van de Woninghuurwet van 1991 aan de Koning een opdracht toevertrouwd om minimale normen uit te vaardigen op het vlak van de veiligheid, de gezondheid of de bewoonbaarheid van woningen omwille van de grote verscheidenheid aan woningen en de gewestelijke bevoegdheid (zie ook: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 306-329, nrs. 398-424; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 73-74, nrs. 89-90; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 37, nr. 31; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.470, nr. 31).

B. BEVOEGDHEIDSVERDELING TUSSEN FEDERALE EN GEWESTELIJKE WETGEVER

570 Artikel 6 § 1, IV van de B.W.H.I. kent aan de gewesten bevoegdheid toe in verband met de materie van de huisvesting, meer bepaald voor "de huisvesting en de politie van de woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid" (over de bevoegdheidsverdeling, in het bijzonder over de woningkwaliteitsregeling, zie boven, nrs. 83-113; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 44-46, nrs. 22-25; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 46-49, nrs. 17-20; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 239-275; B. HUBEAU, "Woonrecht, recht op wonen en het gewijzigde woninghuurrecht: een algemeen kader", *t.a.p.*, p. 22-27, nrs. 36-47; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 92, nr. 92; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 74, nr. 40; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 73-74, nr. 39 en p. 76-77, nr. 42; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 78-81; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 191; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 5-7).

571 Niettemin behield de federale overheid, zoals geschetst, de bevoegdheid om de contractuele verhoudingen inzake de huurovereenkomsten te regelen. In het advies van de Raad van State bij de wijziging van artikel 2 van de Woninghuurwet, waarbij aan de Koning de bevoegdheid werd verleend de

federale kwaliteitsnormen concreet in te vullen, werd gesteld dat de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvesting geen afbreuk doet aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder te regelen. Dit laatste behoort immers tot de restbevoegdheden van de federale overheid (Adv. R.v.St. (afd. wetg.), *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 24-25). Het advies van de Raad van State werd door de opstellers van de Vlaamse Wooncode als "verrassend" bestempeld (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 13 (Memorie van Toelichting)). Artikel 2 van de Woninghuurwet kan inderdaad in verband worden gebracht met de contractuele leveringsverplichting van de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst, terwijl de sanctionering enkel de private contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder betreft. Daarentegen beoogt de gewestelijke reglementering andere doelstellingen, die o.m. betrekking hebben op de volksgezondheid en de brandveiligheid, waarbij de overtreding wordt gesanctioneerd met strafmaatregelen of verzegeling.

572 Het Arbitragehof verwierp in zijn arrest van 17 juni 1998 een beroep tot nietigverklaring tegen het Kamerdecreet. In navolging van de Raad van State stipte het o.m. aan dat de grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en gewesten de volledige bevoegdheid hebben toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden, waaronder deze inzake huisvesting en dat die bevoegdheidstoekenning geen afbreuk doet aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder te regelen (Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, *B.S.* 27 juni 1998, *A.A.* 1998, 869, *R.W.* 1998-99, 562, noot B. HUBEAU, "De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet", *T.B.P.* 1998, 830 en *Act. jur. baux* 1998-99, 105). Een gelijkaardige motivering is terug te vinden in het arrest van 30 maart 1999, waarbij een beroep tot nietigverklaring tegen de Vlaamse Wooncode werd verworpen (Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99, *B.S.* 28 april 1999, *A.A.* 1999, 451, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 199, noot B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel", *C.D.P.K.* 1999, 261, noot F. VAN DEN DRIESSCHE; zie boven, nrs. 107-111).

573 Deze bevoegdheidsverdeling (en -overlapping) bracht mee dat parallel aan de federale minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, die in artikel 2 van de Woninghuurwet en het Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997 worden opgelegd aan de verhuurder van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, gewestelijke regelgeving is tot stand gekomen op hetzelfde vlak van de woningkwaliteit. Meer overleg tussen de regelgevers is dus nodig (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 192).

C. REGIONALE WONINGKWALITEITSREGELINGEN: EEN OVERZICHT

1. Het Vlaamse Gewest

574 Het Kamerdecreet is het Decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (*B.S.* 7 maart 1997, gewijzigd door het Decreet van 14 juli 1998, *B.S.* 29 augustus 1998). Het decreet trad in werking op 1 september 1998 (zie art. 23). De inwerkingtreding van de regeling voor de richthuurprijs (zie art. 5 en 10 § 1, tweede lid) werd evenwel uitgesteld tot 1 december 1999. Het decreet bevat uniforme minimumnormen. Zij gelden voor het hele gewest en beogen aldus een coördinerende rol, gelet op de reeds bestaande politiereglementen in diverse steden (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/1, 2 (Memorie van Toelichting)). Het Uitvoeringsbesluit dateert van 23 juli 1998 (*B.S.* 10 augustus 1998; over het Kamerdecreet en de gewestelijke woningkwaliteitsnormen in het algemeen: G. BLOCKX, "De woonkwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode en het conformiteitsattest", *Waarvan Akte* 1999, 124-132; M. DAMBRE, "De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen m.b.t. de woningkwaliteit" (noot onder Vred. Gent 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 97-105; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 309-322, nrs. 400-419; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 259-260, nrs. 32-35; J. DE NOLF, "Nieuw bij verhuring (studenten-)kamers: het conformiteitsattest", *Vastgoed Info* 1997, afl. 16, 1-3; J. DE NOLF, "(Nieuwe) regels voor (studenten)kamers", *Vastgoed Info* 1997, afl. 15, 1-4; J. DE NOLF, "Kotdecreet – kort. Opmerkingen van de Vlaamse administratie", *Vastgoed Info* 1997, afl. 18, 4-5; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie", *T. Huur.* 1999, 176-200, vooral p. 178, nrs. 11-12; B. HUBEAU, "Het Decreet van 4 februari 1997 op de kwaliteit en de veiligheid van kamers en studentenkamers en het gemeentelijk beleid", *T. Gem.* 1997, 332-356; B. HUBEAU, "De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet" (noot onder Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998), *R.W.* 1998-99, 566-570; B. HUBEAU, "Quelques considérations générales relatives aux arrêts de la Cour d'Arbitrage du 17 juin 1998 et du 30 mars 1999 concernant certaines compétences en matière de logement de bail", *Act. jur. baux* 1999, 130-135; B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel" (noot onder Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 204-210; B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999; L. JANDRAIN, "La salubrité", *Echos Log.* 1999, afl. 3, thema-nummer Le Code Wallon du logement, 47-50; S. LEPRINCE, "Les normes de qualité et de sécurité des logements dans les trois régions", *Act. jur. baux* 1999, 34-41; B. LOUVEAUX, "Les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants en Région flamande", *Act. jur. baux* 1998, 130-132; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 77, nr. 42; M. QUINTIN en B. JADOT, "La qualité des logements. Dispositions de police

administrative et règles en matière de bail à loyer", *Rev. dr. commun.* 2000, 77-109; L. STERCKX, "Le permis de location en Région Wallone après le décret du 29 octobre 1998, instituant de Code Wallon du Logement", *Rev. not. b.* 1999, 686-691; R. TIMMERMANS, "Het Vlaamse kotdecreet", *T. App.* 1997, afl. 2, 1-8; C. VAN DER ELST, "Een eerste commentaar bij het Decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers", *T. Huur.* 1997-98, 75-105; C. VAN DER ELST, "Het Kamerdecreet: aangepast, uitgevoerd en verbeterd?", *T. Huur.* 1997-98, 260-275; L. VAN HOESTENBERGHE (ed.), *Studentenhuisvesting*, Leuven, Studentenvoorzieningen K.U.L., 1995; voor een beoordeling van dit Kamerdecreet vanuit bevoegdheidsrechtelijk- en gelijkheidsperspectief: Arbitragehof nr. 73/98, 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998, *R.W.* 1998-99, 562, noot B. HUBEAU en *Act. jur. baux* 1998, 105; zie ook boven, nr. 117).

575 In de toelichting bij het Kamerdecreet werd gewezen op de noodzaak van een gewestelijke en algemeen geldende reglementering teneinde de discriminatie van huurders en verhuurders ten gevolge van de verschillende aanpak in de verschillende steden weg te werken (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/6, 2 (Verslag HEEREN)). Die doelstelling wordt echter door het Kamerdecreet zelf gedeeltelijk doorkruist, aangezien artikel 9 van het Kamerdecreet de gemeenten toelaat aanvullende normen, meer bepaald strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers of kamerwoningen of studentenkamers en studenten- en gemeenschapshuizen op te leggen. De gemeenten kunnen de verhuring eveneens aan een voorafgaandelijke vergunning onderwerpen.

576 De coördinerende rol zal hier door de Vlaamse Regering moeten worden gespeeld, aangezien de gemeentelijke verordeningen ter bekrachtiging aan haar moeten worden voorgelegd. De gemeentelijke verordening geldt vanaf de bekrachtiging (zie art. 9, tweede lid van het Vlaams Kamerdecreet). Een overgangsregeling voor de bestaande gemeentelijke (politie)reglementen is evenwel niet opgenomen. Op de inhoud ervan komen wij later terug.

577 De Vlaamse Wooncode beoogt niet enkel een geïntegreerde hercodificatie tot stand te brengen van alle wettelijke en decretale bepalingen, die betrekking hebben op of gevolgen hebben voor het woonbeleid in Vlaanderen, maar bevat eveneens normen voor de kwaliteit van het woningbestand. We komen op de inhoud ervan later terug.

578 Het gaat om het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (*B.S.* 19 augustus 1997) gewijzigd door het Decreet van 17 maart 1998 (*B.S.* 17 april 1998 en van 18 mei 1999, *B.S.* 8 juli 1999; zie hierover uitvoerig: H. BLOEMEN (ed.), *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vanden Broele, losbl., 1998; M. BAUWENS, "De Vlaamse Wooncode: van conformiteitsattest tot sociaal beheersrecht. Nieuwe instrumenten maken lokaal woonkwaliteitsbeleid mogelijk", *De Gem.* 1999, 12-18; G. BLOCKX, "De woonkwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode en het conformiteitsattest", *Waarvan Akte* 1999, 124-132; M. BOES, "Individuele maatregelen in de Wooncode", *T. Gem.* 1998, 288-306; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 309-322,

nrs. 400-419; M. DAMBRE, "De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen m.b.t. de woonkwaliteit" (noot onder Vred. Gent 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 42-50; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 257-258, nrs. 29-31; P. DE DECKER, "Het Vlaamse woonbeleid voorbij de Wooncode", *Samenl. en Pol.* 1998, afl. 2, 3-11; P. DE DECKER, "Omdat wonen belangrijk is. Het Vlaamse woonbeleid voorbij de Wooncode", *Samenl. en Pol.* 1998, afl. 2, 3-11; P. DE DECKER, L. GOOSSENS en B. HUBEAU, "Uitgangspunten voor een hernieuwd en sturend woonrecht", *Planol. Nieuws* 1995, 88-96; L. DERIDDER, "Administratieve aspecten", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen...", *t.a.p.*, p. 178, nrs. 11-12; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 15-17, nrs. 7-13 en p. 20-33, nrs. 25-70; F. GEVAERT, *t.a.p.*, 151; L. GOOSSENS, "De Vlaamse Wooncode. Een verhaal van vervulde en onvervulde wensen", *Alert* 1997, 26-43; L. GOOSSENS, "Een eigen Vlaamse Wooncode, of na het MAP, nu ook een WAP?", *Alert* 1995, 13-18; L. GOOSSENS, "Leo betekent leeuw", *Planol. Nieuws* 1996, 167-173; L. GOOSSENS, A. VANHOVE en M. VAN DEN EYNDE, "Is de nieuwe Vlaamse Wooncode een wissel op de toekomst?", *Terzake* 1997, afl. 6, 18-20; B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel", *t.a.p.*; B. HUBEAU, "Institutionele en financiële aspecten", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998, 21/46; L. PEETERS, *Beleidsbrief 1995*, Brussel, Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting, 1995, 24-31; L. PEETERS, *Beleidsbrief Huisvestingsbeleid 1997*, Brussel, 1997, 3-9; L. PEETERS en P. DE DECKER, *Het woonbeleid in Vlaanderen op een tweesprong*, Berchem, E.P.O., 1997, 109-111; M. PUTMAN, "De Wooncode en de huisvestingsmaatschappijen", *Alert* 1997, 44-46; S. SNAET, "Het recht van voorkoop van de Vlaamse Wooncode", *T. Not.* 1999, 646-679; A. VAN BRABANT, "De Vlaamse Wooncode. Juridische aspecten: het conformiteitsattest", in X., *Vastgoedvademecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); A. VAN BRABANT, "Notariële aspecten van het recht van wederinkoop, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht in de Vlaamse Wooncode", *Waarvan Akte* 1998, 157-174; A. VAN BRABANT, "De kwaliteitsbewaking inzake huisvesting, het woonconformiteitsattest, de regulariseringsmechanismen en het sociaal huurrecht als voorzien in de Vlaamse Wooncode", *T.W.V.R.* 1999, 87-112; A. VANHOVE, "DE SOCIALE VERHUURKANTOREN JURIDISCH BEKEKEN", *t. huur.* 1998-99, 80-85; A. VANHOVE, "DE WOONCODE EN DE NIEUWE WOONINITIATIEVEN", *alert*, 1997, 47-49; X., "UN REGARD SUR LE CODE FLAMAND DE L'HABITAT", *echos log.* 1997, 129-152; X., "DE VASTSTELLING VAN DE VLAAMSE WOONCODE", *t.b.p.* 1998, 47; X., *advies aan de minister betreffende de voorstellen voor een vlaamse wooncode*, BRUSSEL/ANTWERPEN, VLAAMSE WOONCOMMISSIE, 1994; X., *naar een eerste vlaamse wooncode, achtergrondnota*, BRUSSEL/ANTWERPEN, VLAAMSE WOONCOMMISSIE, 1994; VOOR EEN VERWIJZING NAAR DE GEWESTELIJKE REGELINGEN: VRED. WESTERLO 3 MAART 2000, *t. huur.* 2000, 22).

579 Van belang is tevens het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting met betrekking tot de heffing op leegstand, verkrotting en verwaarlozing.

580 Dit is het zogenaamde "Heffingsdecreet" (zie vooral art. 24 tot en met 44 van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, *B.S.* 30 december 1995, gewijzigd door de Decreten van 8 juli 1996, *B.S.* 19 oktober 1996, van 8 juli 1997, *B.S.* 22 oktober 1997, van 15 juli 1997, *B.S.* 19 augustus 1997 en van 7 juli 1998, *B.S.* 28 augustus 1998; zie hierover: M. BAUWENS, "De gemeente en het beleid van de Vlaamse overheid ter bestrijding van leegstand en verkrotting", *De Gem.* 1996, 293-295; I. BEHAEGHE, W. DEFOOR, e.a., "Fiscaal jaaroverzicht 1995", *Fiscale Koerier* 1996, afl. 1-2-3, 125-134; I. BEHAEGHE, W. DEFOOR, e.a., "Fiscaal jaaroverzicht 1996", *Fiscale Koerier* 1997, afl. 1-2-3, 133-142; J. BOON, "De heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen", *Kijk uit* 1996, afl. 4, 22-25; A. CLAES, "Belastingen op leegstand in het Vlaamse Gewest", *T.F.R.* 1996, 125-164; A. CLAES, "Belasting op leegstand in het Vlaamse Gewest", *Fiskofoon* 1996, 125-164; M. DE JONCKHEERE, "De belastingen op verwaarlozing en leegstand in het Vlaamse Gewest naast elkaar geplaatst: kritische

bedenkingen", *N.F.M.* 1997, afl. 3, 73-103; M. DE JONCKHEERE, "De rol van gemeenten in gewestelijke leegstand- en verwaarlozingsbelasting", *T. Gem.* 1996, 326-345; D. DE KEUSTER en C. VAEREWYCK, "De Vlaamse krottaks. Eerste commentaar op heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen", *A.F.T. (M)* 1996, 196-209; K. DEKETELAERE, "De heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen", *Mil. Info* 1996, afl. 1, 10-14; G. HAUTEKEUR, "Leegstand en verkrotting in gemeenten bestrijden", *Terzake* 1995, afl. 9, 5-6; G. HAUTEKEUR, "Gemeenten kunnen leegstand en verkrotting efficiënt aanpakken", *Terzake* 1996, afl. 6, 4-7; M. MAUS, "De verhuurder en de Vlaamse leegstandsheffingen" (noot onder Rb. Brugge 29 maart 1999 en Rb. Brugge 22 februari 1999), *T. Huur.* 2000, 85-87; E. OSTYN, "De heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen. Recente wetgeving", *Mil. Info* 1996, afl. 6-7, 19-22; E. PANNECOUCKE, "Heffing en bestrijding van leegstand en verkrotting. Vlaamse leegstandsheffing moet 300 miljoen opbrengen", *A.F.T. (T)* 1996, afl. 16, 1-4; W. ROBBEN, "Fiscale behandeling van leegstand en verwaarlozing in het Vlaamse Gewest", *T. App.* 1996, afl. 3, 13-19; W. ROBBEN, "Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten in het Vlaamse Gewest", *R.W.* 1996-97, 481-495; E. SPRUYT, "Gewesten in de aanval tegen leegstand bedrijfsruimten – Deel I", *Notariaat Fiscaal* 1996, afl. 4, 1-6; E. SPRUYT, "Gewesten fiscaal in de aanval tegen leegstand bedrijfsruimten – Deel II", *Notariaat Fiscaal* 1996, afl. 6, 1-3; J. VAN DIJCK, "Vlaamse krotbelasting" blijft 'krottig'", *Fiscoloog*, afl. 589, 5-6; J. VAN DIJCK, "De nieuwe Vlaamse heffing leidt hopelijk niet tot heksenjacht", *Fiscoloog*, afl. 537, 6-8; J. VAN DIJCK, "Vlaamse jacht op leegstaande en/of verwaarloosde woningen", *Fiscoloog*, afl. 552, 6-8; J. VAN DIJCK, "Puntensysteem voor vaststelling 'verwaarlozing' woningen", *Fiscoloog*, afl. 566, 4-5; X., "Belasting op leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten", *Fiscoloog*, afl. 536-3-4; *Leegstand, verwaarlozing en verkrotting van gebouwen, woningen en bedrijfsruimten, a.w.*). Het Uitvoeringsbesluit is het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen (*B.S.* 1 mei 1996, gewijzigd door de Besluiten van 15 juli 1997, *B.S.* 10 september 1998 en van 6 oktober 1998, *B.S.* 30 oktober 1998). Met dit decreet heeft het Vlaams Parlement een heffing ingevoerd voor leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen. Het kadastraal inkomen van het gebouw wordt hierbij als belastbare grondslag aangewend. De eigenaars kunnen aan de belasting ontsnappen door renovatiewerkzaamheden aan het gebouw uit te voeren. De opbrengst van de heffing komt toe aan het Sociaal Impulsfonds, dat de opdracht heeft om het gemeentelijk beleid inzake het herstel van de leef- en omgevingskwaliteit van de achtergestelde buurten en steden en het gemeentelijk beleid inzake de bestrijding van de kansarmoede te ondersteunen.

581 In een brede en meer onrechtstreekse betekenis kunnen heel wat andere regelingen worden beschouwd als mogelijkheden en instrumenten, die kunnen bijdragen tot de woon- en woningkwaliteit.

582 In de eerste plaats gaat het om zogenaamde "projectsubsidies", zoals de algemene stelsels voor grond- en pandenbeleid, renovatiebeleid, enz. (zie art. 80, 94, 95 en 96 § 3 van de Huisvestingscode; Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 betreffende het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, ter uitvoering van art. 94 en 95 van de Huisvestingscode, *B.S.* 6 maart 1997; het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, *B.S.* 6 maart 1997 en *B.S.* 5 april 1997, gewijzigd door het Besluit van 7 april 1998, *B.S.* 28 mei 1998; het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen, *B.S.* 6 maart 1997, *err. B.S.* 8 april 1997; het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, *B.S.* 6 maart 1997), naast de meer specifieke subsidiestelsels (zie: het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 april 1993 tot regeling van de tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsherwaarderingsprojecten, *B.S.* 21 september 1993, gewijzigd door de Besluiten van 22 december 1993, *B.S.*

25 maart 1994, van 26 april 1995, *B.S.* 22 augustus 1995, van 24 juli 1996, *B.S.* 19 oktober 1996 en van 19 december 1996, *B.S.* 6 maart 1997; het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1988 voor de uitvoering van stadsontwikkelingsprojecten, *B.S.* 1 november 1988; het Decreet van 16 juni 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, *B.S.* 5 augustus 1982, gewijzigd door de Decreten van 23 oktober 1991, *B.S.* 7 december 1991, van 23 maart 1994, *B.S.* 27 april 1994 van 20 december 1996, *B.S.* 31 december 1996; het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 tot uitvoering van het Decreet van 16 juli 1982 houdende maatregelen voor een sociaal grondbeleid, *B.S.* 22 juni 1995, gewijzigd door het Besluit van 7 oktober 1997, *B.S.* 14 november 1997; het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, *B.S.* 23 oktober 1998; het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, *B.S.* 13 september 1995, gewijzigd door de Decreten van 20 december 1996, *B.S.* 31 december 1996, van 8 juli 1997, *B.S.* 22 oktober 1997 en van 14 juli 1998, *B.S.* 22 augustus 1998; over projectsubsidiëring, zie vooral: H. BEERSMANS, "De subsidiëring in de sociale huisvestingssector. Een terugblik op de situatie sinds 1945", in X., *Ruimtelijke Planning*, Deurne, Van Loghum-Slaterus, losbl., 1996; B. HUBEAU, "Naar de zaak van de grond. Het grond- en pandenbeleid in het Vlaams Gewest", in B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE (ed.), *De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (1993-1997)*, Brugge, Die Keure, 1997, 199-258; B. HUBEAU, "De huur en de aankoop van een sociale woning", in X., *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1997; E. JANSSENS en C. DE COSTER, "Projectsubsidies van het Vlaamse Gewest", in H. BLOEMEN (ed.), *Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen*, Brugge, Vanden Broele, losbl., 1998, 115-175; T. MAES, L. GOOSSENS en I. NOENS, "Alternatieve (of ultranaïeve?) financiëring en woonnoodgebieden", in X., *Ruimtelijke Planning*, Deurne, Van Loghum-Slaterus, losbl., 1991, 1-29; A. VAN DEN CRUYCE en K. VAN DENDER, *Financiering van de sociale woningbouw in Vlaanderen*, Leuven, H.I.V.A.-K.U.L., 1993; X., *Subsidies van het Vlaamse Gewest voor sociale huisvestingsprojecten. Toelichtende tekst bij de besluiten*, Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, 1997).

583 Ook in de vorm van steun aan particulieren, zoals sociale leningen, waarborgen, premies en tegemoetkomingen, kan onrechtstreeks worden bijgedragen aan de woon- en woningkwaliteit.

584 Het gaat hier om sociale leningen voor het bouwen, kopen of verbouwen, al dan niet van het Woningfonds of de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en individuele huursubsidies, een installatie-, aanpassings- of verbeteringspremie (over premies en tussenkomsten in verband met de woningkwaliteit: G. BLOCKX, "Bouwpremies en huurtoelagen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: een stand van zaken", *T. App.* 1997, 20-25; K. CLAEYS en R. DESMET, "Case Study. Huisvesting Stad Kortrijk", in H. BLOEMEN (ed.), *Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen*, Brugge, Vanden Broele, 1998, 343-379; M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU en J. VANDENBERGHE, *Eigendomszakboekje*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2000; M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU en J. VANDENBERGHE, *Huurzakboekje*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2000; C. DECALUWE, "Problematiek van de premies (inzake huisvesting)", *Gids Maatsch. Geb.* 1990, 269-275; K. DEKETELAERE, "Les primes à l'achat d'une habitation", in D. MEULEMANS (ed.), *L'achat et la vente d'un immeuble*, Brussel, Larcier, 1993, 217-139; A. DEMEYER, "Premies en toelagen inzake huur", *T. Huur.* 2000, 8-19; X., "Premies en toelagen", in X., *Koop en verkoop van onroerende goederen*, Diegem, Kluwer Editorial, losbl.; B. HUBEAU, "Het gelijkheidsbeginsel in het huisvestingsrecht" (noot onder Arbitragehof 12 juli 1996), *R.W.* 1996-97, 562-563; B. HUBEAU, "Kroniek van de sociale huisvesting (1989-1996)", *R.W.* 1996-97, 947-954; B. HUBEAU, "De huur en de aankoop van een sociale woning", in X., *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbl., 1997; B. HUBEAU en D. DUBOIS, "Gemeentelijke tussenkomsten vastgoed", in X., *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbl., 1997; B. LOUVEAUX, "Primes à la construction et responsabilité des architectes, entrepreneurs et promoteurs" (noot onder Vred. Luik 19 maart 1993), *J.L.M.B.* 1994, 136; K. TRATSAERT, "Tegemoetkomingen aan particulieren", in H. BLOEMEN (ed.), *Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen*, Brugge, Vanden Broele, losbl.,

1998, 67-113; J. VANDENBERGHE, "Premies en toelagen aan particulieren", in X., *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbl., 1997; J. VANDENBERGHE, "Sociale Huisvestingsleningen", in X., *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., 1997; M. VAN VLASSELAER, "Premies inzake huur", in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 189-218; X., *Premies en toelagen voor huisvesting in het Vlaamse Gewest*, Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, 2000).

2. *Het Waalse Gewest*

585 Op Waals niveau was er aanvankelijk de regeling ingevolge het Decreet van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf dienen of te huur worden aangeboden (zie het Decreet van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats dienen of te huur worden aangeboden, *B.S.* 4 juli 1995; zie ook het Besluit van de Waalse Regering van 20 juli 1995, *B.S.* 16 september 1995; het Decreet maakte het voorwerp uit van een beroep tot vernietiging bij het Arbitragehof: Arbitragehof nr. 22/9, 21 maart 1996, *B.S.* 11 april 1996 en Arbitragehof, nr. 53/96, 12 juli 1996, *B.S.* 25 juli 1996; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 76-77, nr. 42; M. BOVERIE, "Le permis de location", *Mouv. comm.* 1996, 150-159; M. BOVERIE en J. ROBERT, "Les communes et la politique du logement", *Mouv. comm.* 1996, 588; X., "Vers un Code wallon du logement", *Mouv. comm.* 1997, 334-340).

586 Thans is er de Waalse Huisvestingscode. Deze bevat enerzijds een hoofdstuk over de "gezondheidsnormen voor woningen" bij de middelen van het gewestelijk huisvestingsbeleid en anderzijds een bijzondere afdeling met bijzondere voorschriften voor de gemeenschappelijke woningen en de kleine eengezinswoningen, die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur worden aangeboden (zie respectievelijk art. 3 t.e.m. 8 en 9 t.e.m. 13 van het Decreet van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, *B.S.* 4 december 1998, tweede editie, gewijzigd door de Decreten van 18 mei 2000, *B.S.* 25 mei 2000 en van 14 december 2000, *B.S.* 30 december 2000, tweede editie). De minimale gezondheidsnormen, die door de regering moeten worden uitgewerkt, hebben betrekking op de stabiliteit, de waterdichtheid, de elektriciteits- en gasinstallatie, de verluchting, de natuurlijke verlichting, de sanitaire voorzieningen en de verwarmingsinstallatie, de structuur en de afmetingen van de woning, de doorgangsmogelijkheden op de vloeren en de trappen (zie art. 3 Waalse Huisvestingscode). Voor de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur worden aangeboden wordt gewerkt met een systeem van "verhuurvergunning" (zie art. 10). In het Waalse Gewest is dus geopteerd voor de verhuurvergunning (over deze Waalse Huisvestingscode en de antecedenten ervan, zie o.m.: C. MERTENS, "Le Code du Logement: points d'appui et de rupture. Evolution", *R.R.D.* 1998, 109-121; B. HUBEAU, "Le Code wallon du Logement: une présentation générale", *Act. jur. baux* 1999,

18-22; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 92-96; R. VAN ROMPAEY, "Le permis de location, passeport pour un logement décent", *Echos Log.* 1995, afl. 3, 37). De overtreding wordt beteugeld met de nietigheidssanctie (voor een toepassing: Vred. Waver 30 december 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 87, noot B. HUBEAU, "Geen verhuurvergunning in het Waals Gewest: nietigheid van de huurovereenkomst", *Echos Log.* 1999, afl. 4-5, 91, noot L. THOLOME, "Les effets sur le plan civil de l'absence d'un permis de location").

3. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest

587 Op het niveau van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest verwijzen wij naar de regeling voor de verhuring van gemeubelde kamers in de Ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen (Ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, *B.S.* 2 september 1993, *err. B.S.* 9 februari 1994; zie ook het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 november 1993 met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de verhuring van gemeubelde woningen, *B.S.* 31 december 1993, eerste editie, gewijzigd door het Besluit van 30 juni 1994, *B.S.* 7 oktober 1994; zie hierover: M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, 96-99).

588 De Ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen bevat een artikel 24 dat stelt dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen vastgesteld, krachtens de ordonnantie, zes jaar na de inwerkingstreding ervan worden opgeheven, tenzij zij door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad worden bevestigd. Een dergelijke bevestiging is tot op heden niet afgekondigd. Dit betekent dat daardoor de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals vastgelegd in het Besluit van 9 november 1993, alsook de regeling met betrekking tot de vergunningsplicht (art. 15 Ordonnantie) zijn opgeheven. Op dit ogenblik zijn er echter wel voorstellen en ontwerpen in voorbereiding ter vervanging van deze regeling.

D. NADERE ANALYSE VAN DE RELATIE TUSSEN DE VLAAMSE WOONCODE, HET VLAAMSE KAMERDECREET EN HET WONINGHUURRECHT

1. Algemene situering

589 Titel III van de Vlaamse Wooncode bevat onder de benaming "kwaliteitsbewaking" drie instrumenten om die doelstelling te realiseren. De memorie van toelichting bij de Vlaamse Wooncode stelt dat de zorg voor de kwaliteit van het bestaand woningpatrimonium een belangrijke doelstelling van het woonbeleid is. Een doorgedreven kwaliteitszorg biedt betere waarborgen voor de levensduur van het woningbestand, vermindert de nood aan bijkomende nieuwbouw en draagt bij tot het behoud van de schaarse open ruimte (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 5 (Memorie van Toelichting)). Het gaat om:

a) de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, opgelegd in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en uitgewerkt in de artikelen 3 en 5 van het zogenaamde "Wooncodebesluit" (Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *B.S.* 30 oktober 1998);

b) de regeling met betrekking tot het conformiteitsattest (zie art. 7 tot 14 van de Vlaamse Wooncode); en

c) de bevoegdheid van de burgemeester om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren (zie art. 15 tot 17 van de Vlaamse Wooncode; voor een overzicht: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 309-322, nrs. 400-419).

2. Toepassingsgebied ratione materiae

590 De bepalingen van de Vlaamse Wooncode zijn van toepassing op alle woningen in het Vlaamse Gewest, van zodra zij hoofdzakelijk worden bestemd voor huisvesting. Er werd verdedigd dat dit ogenblik niet noodzakelijk samenvalt met de effectieve verhuring of met de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, doch reeds samenvalt met de tehuurstelling van een onroerend goed of een deel ervan (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 22, nr. 31; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 84, nr. 34). De kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode blijven van toepassing en laten een permanente toetsing toe, zolang de bestemming als huisvesting wordt gerespecteerd. Daarin verschilt, zoals boven gesteld, de regeling van die met betrekking tot de federale kwaliteitsnormen (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 22, nr. 31; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 84, nr. 34).

591 Artikel 2 § 1, 32° van de Vlaamse Wooncode definieert het begrip "woning" als zijnde "elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande". DE SMEDT breekt een lans om de notie "onroerende goederen" ruim te interpreteren, derwijze dat de permanente campingbewoning eveneens onder de regeling kan vallen (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 80, nr. 30, met een verwijzing naar art. 42 § 1 van het gecoördineerde Stedenbouwdecreet en de cassatierechtspraak, waarbij de vereiste van incorporatie van een onroerend goed ruimer wordt geïnterpreteerd; zie thans art. 99 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, *B.S.* 8 juni 1999, gewijzigd door de Decreten van 22 december 1999, *B.S.* 30 december 1999 en van 26 april 2000, *B.S.* 29 april 2000). Aangezien ook kamers woningen zijn en ter zake een specifieke reglementering in het Kamerdecreet voorhanden is, zal de afbakening geschieden door de toepassingsvoorwaarden *ratione materiae* van de specifieke wetgeving toe te passen. Een kamer in de zin van het Kamerdecreet is een woning

waarin één of meer van de drie basisvoorzieningen (W.C., bad of douche, kookgelegenheid) ontbreken en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (zie art. 2, 3° Kamerdecreet).

592 Een "gezin" wordt gedefinieerd als "meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben" (zie art. 2 § 1, 8° Vlaamse Wooncode).

593 Het begrip "huisvesting" wordt niet gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. Het is de plaats waar men gewoonlijk verblijft, waar men woont. Het begrip is in de praktijk nauw verwant met het begrip hoofdverblijfplaats (zie boven, nrs. 296-302). Huisvesting zou een neutraler begrip zijn en het materieel aspect betreffen, terwijl bij de bepaling van de hoofdverblijfplaats de intentie eveneens een rol speelt (P. De Smedt, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 83, nr. 33). Een "hoofdverblijfplaats" in de zin van de Vlaamse Wooncode is "de woning waar een gezin of alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft" (zie art. 2 § 1, 9° Vlaamse Wooncode). De zinsnede dat de woning "hoofdzakelijk bestemd" moet zijn voor huisvesting sluit tweede verblijven, vakantieverblijven, hotelkamers en alle andere occasionele verblijven uit het toepassingsgebied. Met betrekking tot gemengd gebruik, b.v. pacht of handelshuur en bewoning door de pachter, respectievelijk handelshuurder, werd erop gewezen dat de Vlaamse Wooncode ook van toepassing is als een "deel" van een onroerend goed voor huisvesting wordt gebruikt. De bepaling van het contractueel statuut dat van toepassing zal zijn en de regel *accessorium sequitur principale* zijn niet beslissend in verband met de toepassing van de Vlaamse Wooncode (P. De Smedt, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 85-86, nr. 35).

594 De bestemming tot huisvesting dient door de verhuurder of minstens met zijn instemming te geschieden. Een feitelijke en eenzijdige bestemmingswijziging of gebruik als huisvesting door de huurder (b.v. de handelshuurder, die in de loop van de huurovereenkomst boven de gehuurde winkel gaat wonen) brengt volgens ons de woning niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode. Indien de verhuurder echter een dergelijke situatie een zekere tijd gedoogt, kan sprake zijn van stilzwijgende aanvaarding van de bestemmingswijziging, waardoor de gewestelijke kwaliteitsregeling van toepassing kan worden (zie ook boven, nrs. 319-321).

3. Toepassingsgebied ratione temporis

595 De Vlaamse Wooncode trad in werking op 1 november 1998. De implementatie van de woningkwaliteitsregeling voor verhuurde woningen, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, verloopt echter stapsgewijze. Door die fasering wilde de decreetgever voorkomen dat de woningmarkt onder een plotselinge druk zou komen te staan. Daarbij werd opgemerkt

dat de regelgeving met betrekking tot de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van toepassing blijft voor alle woningen, ongeacht de ouderdom ervan (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 16 (Memorie van Toelichting)). De ouderdom van de woning dient minstens twintig jaar te bedragen (art. 14 § 1 Vlaamse Wooncode). Artikel 26 van het Wooncodebesluit regelt een gefaseerde invoering van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het conformiteitsattest:
– vanaf 1 november 1998 (datum van de inwerkingtreding van het Wooncodebesluit) op elke woning in een gebouw dat in gebruik is genomen vóór 1919;
– vanaf 1 november 2002 op elke woning in een gebouw, dat in gebruik is genomen na 1918 en vóór 1946;
– vanaf 1 november 2007 op elke woning in een gebouw, dat in gebruik werd genomen na 1945 en vóór 1962.

596 Woningen gebouwd na de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode vallen echter onmiddellijk onder de regeling (zie art. 45 Wooncodebesluit), evenals deze tot stand gekomen door opsplitsing in meerdere woningen of door samenvoeging van meerdere panden en de woningen waarvoor een besluit tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring werd genomen (zie art. 14 § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode). De woningen van recente datum, die derhalve niet onder de regeling met betrekking tot het conformiteitsattest vallen, genieten tot bewijs van het tegendeel van het wettelijk vermoeden van conformiteit aan de normen (H. BLOEMEN, *a.w.*, 247).

4. Elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten

597 Elke woning in het Vlaamse Gewest, verhuurd of niet (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 14 (Memorie van Toelichting)), moet aan een aantal elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten voldoen, waarvan de concrete invulling door de Vlaamse Regering wordt bepaald. Het betreft:
– de vereiste oppervlakte van de woongedeelten rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte (zie art. 5 § 1, 1° Vlaamse Wooncode);
– de sanitaire voorzieningen bestaande uit een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning, wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken (zie art. 5 § 1, 2° Vlaamse Wooncode);
– de verwarmingsmogelijkheden (zie art. 5 § 1, 3° Vlaamse Wooncode);
– de aanwezigheid van verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, rekening houdend met de afvoer van verbrande gassen van kook-, warmwater- en verwarmingsinstallatie (zie art. 5 § 1, 4° Vlaamse Wooncode);

– de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting en het gebruik van elektrische apparaten (zie art. 5 § 1, 5° Vlaamse Wooncode);
– de veiligheid van de gasinstallaties en -toestellen (zie art. 5 § 1, 6° Vlaamse Wooncode);
– de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk (zie art. 5 § 1, 7° Vlaamse Wooncode);
– de toegankelijkheid, meer bepaald de rechtstreekse toegankelijkheid vanuit de gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein en de veiligheid van de toegang (zie art. 5 § 1, 8° Vlaamse Wooncode en bijlage 1 bij het Wooncodebesluit);
– het voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld. Dit betreft een voorbehouden bevoegdheid van de federale overheid (zie o.m.: Arbitragehof 10 maart 1988, nr. 49/88, *B.S.* 29 maart 1988; voor een exhaustieve behandeling; zie boven, nr. 69), zodat de verwijzing ernaar enkel volledigheidshalve geschiedt (Adv. R.v.St. (afd. wetg.), *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 161). Door die formulering worden de federale brandveiligheidsnormen in de regeling van de Vlaamse Wooncode geïncorporeerd (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 26 (Verslag HEEREN); zie art. 5 § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode);
– het beantwoorden aan de normen inzake woningbezetting: dit is de vereiste minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering (zie art. 5 § 1, derde lid Vlaamse Wooncode).

5. Vergunning versus conformiteitsattest: de optie voor het conformiteitsattest

598 Als voorafspiegeling van de algemene regeling in de Vlaamse Wooncode en in navolging van de reeds bestaande regelingen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en het Waalse Gewest is voor de kamerverhuur reeds de vereiste van een conformiteitsattest ingevoerd (zie art. 10 Kamerdecreet).

599 De regelingen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en het Waalse Gewest vertrekken van de voorafgaandelijke verplichting voor de verhuurder om een vergunning aan te vragen, waarbij het bewijs van conformiteit met de kwaliteitsnormen dient te worden geleverd aan de hand van een "veiligheidsgetuigschrift" (Brusselse Hoofdstedelijke Gewest) of een "overeenstemmingsattest" (Waalse Gewest). De vereiste bewijsstukken dienen voorafgaandelijk (en daarin verschillen de regelingen met die in het Vlaamse Gewest) van de bevoegde ambtenaren te worden verkregen.

600 De voorafgaandelijke vergunningsplicht is een instrument om de uitoefening van een privaatrechtelijk recht (de verhuring van een woning) aan

een administratieve procedure en controle te onderwerpen. De Vlaamse Overheid koos met de regeling met betrekking tot het conformiteitsattest een andere weg, aangezien zij vreesde voor bevoegdheidsconflicten en bureaucratie. Het conformiteitsattest dient te worden beschouwd als een element in een strafrechtelijke procedure waarbij de verhuring van niet-conforme woningen wordt beteugeld. In de memorie van toelichting wordt zoals reeds vermeld gesproken van "een officieel bewijsstuk à décharge in een strafrechtelijke procedure dat geenszins een recht belichaamt, maar de officiële verklaring van de ter zake bevoegde overheid dat een attest werd aangevraagd en dat de zaak (kamer of *in casu* de woning), waarop het attest betrekking heeft na onderzoek in overeenstemming werd bevonden met de in die aangelegenheid vastgestelde normen" (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 15-16 (Memorie van Toelichting); zie ook: H. BLOEMEN, *a.w.*, 241-245).

601 Aangezien het conformiteitsattest niet het karakter van een verhuurvergunning heeft en dus niet aan de huurovereenkomst, maar aan de woning "kleeft", dient geen nieuw conformiteitsattest te worden aangevraagd, telkens een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. Een conformiteitsattest met een geldigheidsduur van tien jaar kan over meerdere huurovereenkomsten (van korte duur) lopen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97 nr. 654/1, 14 (Memorie van Toelichting); H. BLOEMEN, *a.w.*, 246).

6. Aanvraag van het conformiteitsattest

602 Het attest inzake kamerverhuur wordt aangevraagd bij het gemeentebestuur waar de kamerwoning is gelegen. Het bevestigt de conformiteit van de kamer(woning) aan de normen en vermeldt tevens het maximaal aantal bewoners per kamer(woning) en de richthuurprijs. De vergoeding voor de afgifte van het attest bedraagt 2.500 BEF, verhoogd met 500 BEF per kamer vanaf de zesde kamer, zonder meer dan 50.000 BEF te mogen bedragen (zie art. 10 § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 10 september 1998).

603 Een gelijkaardig conformiteitsattest dient in toepassing van de Vlaamse Wooncode door de natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats verhuurt, schriftelijk te worden aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning is gelegen (zie art. 8 § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode). Het conformiteitsattest is enkel vereist voor de huurwoningen, die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. De aanvraag zal aanleiding geven tot een administratief controlebezoek. Zowel huurder als verhuurder dienen hierbij hun medewerking te verlenen (zie art. 13 Vlaamse Wooncode). Indien de toegang tot de woning aan de bevoegde ambtenaren wordt ontzegd, kan

de afgifte van het attest worden geweigerd (vgl. affirmatiever: H. BLOEMEN, *a.w.*, 250).

604 De gegevens, die de gewestelijke ambtenaar aantekent op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen, waarvan het model wordt vastgesteld in bijlage 1 van het Wooncodebesluit, kunnen voor de huurder desgevallend tot bewijsmiddel dienen in het kader van een procedure tegen de verhuurder (zie hierover: E. JANSSENS, "De technische vormgeving aan de Vlaamse woonkwaliteitseisen", in *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, *a.w.*, 145-184). Het technisch verslag duidt aan de hand van een puntensysteem de tekortkomingen aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode aan. Volgens de zwaarwichtigheid worden de gebreken ingedeeld in vier categorieën. Vanaf vijftien strafpunten kan geen conformiteitsattest worden afgeleverd.

605 Van zodra de verhuurder een conformiteitsattest verwerft, is hij verplicht daarvan een afschrift aan de huurder te bezorgen. De huurder en de kandidaat-huurder kunnen de overhandiging van dit afschrift eisen (zie art. 7, derde lid Vlaamse Wooncode). Door deze bepaling wordt een specifieke precontractuele informatieverplichting opgelegd aan de verhuurder ten aanzien van de kandidaat-huurder. Het volstaat niet in de huurovereenkomst enkel te verwijzen naar het conformiteitsattest. In geval van betwisting dient de verhuurder de overhandiging te bewijzen, b.v. door middel van een ontvangstkwijting (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 25, nr. 43).

606 De attestenregeling doet de Vlaamse Wooncode rechtstreeks ingrijpen op de privaatrechtelijke (woning)huurrelaties. Ondanks de bevoegdheidsverdeling tussen de federale en gewestelijke overheid bestaat daarvoor dus een zekere marge. Het Arbitragehof besliste immers dat de decreetgever door de invoering van een conformiteitsattest noch een verhurings-, noch een vestigingsvoorwaarde voorop stelt. Het attest vrijwaart de verhuurder van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, waarvan wordt vastgesteld dat ze niet beantwoordt aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten, overeenkomstig artikel 20 van de Vlaamse Wooncode van een strafrechtelijke sanctie, onverminderd de andere sancties van de artikelen 18 en 19 (Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99, *B.S.* 28 april 1999, *A.A.* 1999, 457, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 199, noot B. HUBEAU, "De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel", *C.P.D.K.* 1999, 26, noot F. VAN DEN DRIESCHE).

607 Het conformiteitsattest wordt aangevraagd aan het gemeentebestuur van de plaats waar de huurwoning is gelegen. Het bevestigt de conformiteit van de huurwoning met de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gestelde normen en vermeldt tevens de maximaal toegestane woningbezetting (zie

art. 7 Vlaamse Wooncode). De vergoeding voor de verkrijging van het conformiteitsattest bedraagt maximaal 2.500 BEF (zie art. 22 Wooncodebesluit).

7. Draagwijdte van de strafsanctie

608 Het is op zich niet verboden om een kamer of een woning te verhuren zonder conformiteitsattest. In tegenstelling tot sommige gemeentelijke reglementen en de regeling in andere gewesten geldt voor Vlaanderen niet de verplichting om voorafgaandelijk aan de verhuring van een woning een vergunning of veiligheidsattest aan te vragen of aangifte van de verhuring te doen. Indien de verhuurder echter niet beschikt over een conformiteitsattest en de woning tegelijkertijd niet beantwoordt aan de opgelegde kwaliteitsnormen kan de verhuurder strafrechtelijk worden gesanctioneerd met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank, thans te vermenigvuldigen met 200 (zie art. 20 Vlaamse Wooncode). Het attest werkt derhalve bevrijdend (P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 68, nr. 76; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 23, nr. 34; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 89, nr. 41).

609 Zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet, heeft het conformiteitsattest tot doel de verhuurder vrij te stellen van strafvervolging indien de woning of de kamer niet aan de normen voldoet (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/1, 6; *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/6, 20 (Verslag HEEREN); *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 14 (Memorie van Toelichting); P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 69, nr. 80; C. VAN DER ELST, "Een eerste commentaar bij het Decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers", *t.a.p.*, p. 98, nr. 86).

610 De verhuurder van een woning die niet onder het toepassingsgebied *ratione temporis* valt en derhalve van het wettelijk vermoeden geniet dat zijn woning aan de kwaliteitsnormen voldoet kan niet strafrechtelijk worden vervolgd, zelfs al zou de woning in feite niet aan de normen voldoen. Dit vermoeden vervalt vanaf het ogenblik dat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard (H. BLOEMEN, *a.w.*, 248).

611 De gewestelijke kwaliteitsnormen worden geacht de openbare orde aan te belangen, gelet op het feit dat de bepalingen inzake de woningkwaliteit de naleving helpen realiseren van het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Doorgaans zijn ze ook strafrechtelijk gesanctioneerd (H. DE PAGE, *a.w.*, II, 1964, p. 749, nr. 780*bis*). Het gaat om de bescherming van de belangen die een openbaar karakter hebben en dus het algemeen belang betreffen (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 190; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 5; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, 594).

8. Beslissing van het college van burgemeester en schepenen

612 Volgens het Vlaamse Kamerdecreet beschikt het college van burgemeester en schepenen over een termijn van negentig dagen na de aanvraag om het attest af te leveren (zie art. 11, tweede lid Kamerdecreet). In de Vlaamse Wooncode werd die termijn op zestig dagen bepaald (zie art. 8 § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode). Binnen die termijn kan een conformiteitsonderzoek plaatsvinden. Kon binnen die termijn geen onderzoek plaatsvinden, wat gelet op de beperkte personeelsbezetting van de bevoegde diensten niet uitgesloten lijkt, dan dient het conformiteitsattest te worden afgeleverd met de vermelding "impliciete inwilliging" (zie art. 11, tweede lid Kamerdecreet en art. 8 § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode).

613 De weigering van het attest kan gepaard gaan met het opleggen van overheidswege van aanpassings-, verbeterings- of renovatiewerken indien uit het onderzoek blijkt dat de woning daarvoor in aanmerking komt (zie art. 18 § 1 Vlaamse Wooncode). Die renovatie kan niet enkel door de eigenaar worden uitgevoerd, doch eveneens, indien de eigenaar niet reageert binnen de opgelegde termijn, door een sociale woonorganisatie, de gemeente of het O.C.M.W. (zie art. 18 § 2 Vlaamse Wooncode). Deze instellingen dienen in ruil contractueel minstens negen jaar te kunnen beschikken over de woning door middel van een zakelijk recht of een huurcontract tegen een huurprijs die rekening houdt met de slechte staat van de woning (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 18 (Memorie van Toelichting), terwijl hen tevens een recht van voorkoop op de woning dient te worden toegekend (zie art. 85 en 86 Vlaamse Wooncode).

614 In uiterste gevallen waar de renovatie niet of niet tijdig wordt uitgevoerd, zal de woning in sociaal beheer worden genomen, hetgeen inhoudt dat de gemeente, het O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties leegstaande of verwaarloosde woningen gedurende minstens negen jaar in beheer nemen en onder het stelsel van de sociale huur, eventueel na uitvoering van renovatiewerken in welk geval een voorkooprecht wordt toegekend, te huur stellen (zie art. 90 Vlaamse Wooncode; zie daarover uitgebreid: H. BLOEMEN, *a.w.*, 263-275; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 30-31, nrs. 61-65; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 125-133, nrs. 118-134). Als vergoeding ontvangt de eigenaar of houder van het zakelijk recht het geïndexeerd kadastraal inkomen, zonder dat die vergoeding echter hoger mag zijn dan de huurprijs, die de zittende huurder aan de houder van het sociaal beheersrecht verschuldigd is (zie art. 90 § 3 Vlaamse Wooncode).

615 Komt de woning waarvoor de afgifte van het conformiteitsattest geweigerd werd niet in aanmerking voor aanpassings-, verbeterings- of renovatiewerken, dan beveelt het college van burgemeester en schepenen de sloop of de bestemmingswijziging (zie art. 19 Vlaamse Wooncode).

616 Tegen een weigeringsbeslissing kan binnen de zestig dagen na de ontvangst van de weigering beroep worden aangetekend bij de Bestendige Deputatie (zie art. 12 Kamerdecreet en art. 8 § 2 Vlaamse Wooncode). De Bestendige Deputatie moet uitspraak doen binnen de zestig dagen. In geval van overschrijding van die termijn kan de verzoeker de Bestendige Deputatie in gebreke stellen om te beslissen. Indien het attest wordt geweigerd, kan een annulatieberoep worden ingesteld bij de Raad van State binnen de zestig dagen na de betekening (zie art. 23 Wooncodebesluit) of de kennisneming van de beslissing van de Bestendige Deputatie.

9. Geldigheidsduur van het conformiteitsattest

617 Het conformiteitsattest, afgeleverd in toepassing van de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet heeft een geldigheidsduur van tien jaar (zie art. 9 Vlaamse Wooncode en art. 13 Kamerdecreet). Het attest vervalt van rechtswege, indien de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard door de burgemeester (zie art. 10 Vlaamse Wooncode; zie ook art. 14 Kamerdecreet) of indien aan de woning verbouwingswerken worden uitgevoerd op grond waarvan de verhuurder overeenkomstig artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet (de uitvoering van werken die meer kosten dan drie jaar huur) de huurovereenkomst heeft opgezegd (zie art. 10, 2° Vlaamse Wooncode).

618 Het attest wordt ingetrokken, indien wordt vastgesteld dat de woning niet langer voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen (zie art. 11 Vlaamse Wooncode en art. 15 Kamerdecreet). De intrekking kan slechts gebeuren na voorafgaande waarschuwing met aanmaning om binnen een bepaalde termijn, van ten hoogste zes maanden, de nodige maatregelen te nemen of werkzaamheden uit te voeren (zie art. 12 Vlaamse Wooncode). Daartoe zijn zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijke ambtenaar bevoegd. Bij gebreke van beroepsprocedure in de Vlaamse Wooncode kan tegen dergelijke beslissing een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State worden ingesteld (M. Boes, "Individuele maatregelen in de Wooncode", *T. Gem.* 1997-98, 297).

10. Ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring opgelegd door de burgemeester op grond van de Vlaamse Wooncode

619 Een woning, die niet voldoet aan de vereisten bedoeld in artikel 5 § 1, eerste lid en tweede lid van de Vlaamse Wooncode is volgens artikel 6, eerste lid van de Vlaamse Wooncode "ongeschikt" (zie ook: art. 16 Kamerdecreet). Die toestand wordt beoordeeld in het kader van de procedure tot aflevering van een conformiteitsattest of ten gevolge van een verzoek van een belanghebbende aan de hand van een technisch verslag en een strafpuntensysteem. Vertoont de woning gebreken op het vlak van veiligheids- en gezondheids-

risico's, dan is de woning "onbewoonbaar" (zie art. 6, tweede lid Vlaamse Wooncode).

620 Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zijn afzonderlijk te beoordelen categorieën. Een woning, waarvan het onderzoek door de gewestelijke ambtenaar niet voldoende strafpunten oplevert om ongeschikt te worden verklaard, kan toch onbewoonbaar worden verklaard wegens het veiligheids- en gezondheidsrisico (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 111, nr. 91).

621 Indien de woningbezetting groter is dan door de toepasselijke normen toegelaten en indien het aantal bewoners zo groot is dat dit een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt, dan is de woning "overbewoond" (zie art. 6, derde lid Vlaamse Wooncode).

622 Deze kwalificaties geven de burgemeester de bevoegdheid om aangepaste maatregelen te nemen (zie art. 15 tot 17 Vlaamse Wooncode).

11. Besluit van de burgemeester inzake ongezonde woningen

623 Artikel 15 van de Vlaamse Wooncode bevestigt de rol van de burgemeester in de strijd tegen de ongezonde woningen. Onverminderd zijn bevoegdheid op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode of als er een veiligheids- of gezondheidsrisico bestaat bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Daartoe moet aan twee formele voorwaarden voldaan zijn: de gewestelijke ambtenaar moet in die zin hebben geadviseerd en de eigenaar en bewoner van de woning moeten voorafgaandelijk zijn gehoord. Een woning kan bij besluit van de burgemeester overbewoond worden verklaard, indien een woning na onderzoek overbewoond blijkt te zijn en de gewestelijke ambtenaar in die zin heeft geadviseerd (zie art. 17 Vlaamse Wooncode).

624 Gelet op de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode dient de bevoegdheid van de burgemeester als een instrument van het huisvestingsbeleid te worden gezien, meer bepaald met het doel de woningkwaliteit te bewaken en de getroffen woningen te verbeteren, aan te passen of te renoveren (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 17 (Memorie van Toelichting); H. BLOEMEN, *a.w.*, 256; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p.110, nr. 87). Het besluit kan gepaard gaan met andere maatregelen, zoals de verplichting renovatiewerken uit te voeren, het in sociaal beheer nemen van de woning tot en met de sloop en bestemmingswijziging.

625 De burgemeester handelt op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de O.C.M.W.-raad, de gewestelijk ambtenaar, de gezondheidsin-

specteur of elke andere belanghebbende: huurder, bewoner of hun familieleden, buren die hinder ondervinden (H. BLOEMEN, *a.w.*, 257). Het verzoek dient op straffe van niet-ontvankelijkheid aangetekend of tegen ontvangstbewijs aan de burgemeester te worden bezorgd (zie art. 7 Wooncodebesluit).

626 Onder de categorie van de belanghebbenden, op wiens verzoek de burgemeester kan optreden, vallen in elk geval de huurders van de betrokken woning. Zij kunnen een onderzoek naar de beantwoording van het gehuurde goed aan de gewestelijke woningkwaliteitseisen uitlokken.

12. Herhuisvesting van de bewoners

627 Zowel in geval van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, als bij een besluit tot overbewoning dient aandacht te worden besteed aan de herhuisvesting van de bewoners (zie art. 15 § 1, derde lid, art. 17, eerste lid en art. 18 § 2, tweede lid Vlaamse Wooncode). Daartoe dienen de bewoners wel te voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, die gelden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (zie art. 11 Wooncodebesluit, dat verwijst naar art. 91 § 2 Vlaamse Wooncode en het uitvoeringsbesluit), in welk geval zij bij voorrang een sociale woning toegewezen zullen krijgen (zie art. 95, eerste lid Vlaamse Wooncode). In dit verband spreekt DE SMEDT van een subjectief recht van de bewoner op herhuisvesting, dat voor de rechtbanken kan worden afgedwongen en van een impliciete resultaatsverbintenis voor de overheid (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 120, nr. 107). Men kan zich afvragen of die beperking verantwoord is en geen discriminatie inhoudt ten aanzien van de bewoners, die niet voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur en derhalve strijdig is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, aangezien de herhuisvestingsplicht een toepassing is van het grondrecht op een menswaardig bestaan, geconcretiseerd in het recht op behoorlijke huisvesting (zie art. 23 G.W.). Dit grondrecht komt toe aan alle bewoners van ongeschikte, overbewoonde of onbewoonbare woningen. Deze differentiatie lijkt eveneens strijdig met de principsverklaring in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode ("Iedereen heeft recht op menswaardig wonen ..."), die eveneens een toepassing van het grondrecht op behoorlijke huisvesting inhoudt (*t.a.p.*).

628 De toestand van de privé-huurder, die niet voldoet aan de normen om voor sociale huur in aanmerking te komen, kan problematisch zijn. Wordt de woning in sociaal beheer genomen, dan zal hij niet kunnen blijven wonen en biedt het Wooncodebesluit hem geen garanties voor herhuisvesting. Ook indien de burgemeester de uitvoering van renovatiewerken oplegt, is het onzeker of een voortzetting van de huurovereenkomst tijdens de uitvoering van de werken mogelijk is.

13. Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen

629 Hierboven verwezen wij reeds naar het technisch verslag inzake de woningkwaliteit. Dit verslag wordt opgesteld naar aanleiding van een onderzoek ter gelegenheid van een aanvraag van een conformiteitsattest of bij een administratief controlebezoek, waaruit kan blijken dat de woning niet langer aan de normen voldoet. Vanaf achttien strafpunten adviseert de gewestelijke ambtenaar de woning ongeschikt te verklaren (zie art. 3, tweede lid Wooncodebesluit). Gebreken, die in de hoogste (vierde) categorie worden ingedeeld, leveren elk reeds vijftien strafpunten op. Het betreft:
– tekortkomingen aan de elektrische installaties met indicatie van ernstig risico op elektrocutie of brand;
– tekortkomingen aan de gas- of stookolie-installaties met indicatie van ernstig risico op ontploffing of brand;
– indicatie van ernstig risico op C.O.-vergiftiging.

630 Het technisch verslag kan een belangrijk bewijsmiddel zijn voor de huurder in geval van betwistingen met betrekking tot de staat van het gehuurde goed, waarbij de huurder een huurprijsvermindering of de gedwongen uitvoering van herstellingen of zelfs de nietigheid van de huurovereenkomst eist. Het kan een goedkoop en relatief snel alternatief blijken voor een door de rechter te bevelen deskundig onderzoek. Minstens zal het technisch verslag of het onderzoek uitgevoerd door de bevoegde ambtenaren, de huurder toelaten zijn kansen bij een eventuele procedure tegen de verhuurder vooraf beter in te schatten.

631 De Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent erkende de bewijswaarde van een éénzijdig technisch verslag van de bevoegde dienst van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, opgesteld naar aanleiding van de subsidieaanvraag voor de verhuis naar een gezondere woning door de huurder. De huurder gebruikte dit stuk om in een procedure ingesteld door de verhuurder op wedereis de nietigheid van de huurovereenkomst te bekomen op grond van de oorspronkelijke redactie van artikel 2 van de Woninghuurwet (Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "De elementaire vereisten van veiligheid, bewoonbaarheid en gezondheid en de bewijskracht van het administratief technisch verslag"). Alhoewel het technisch verslag opgesteld naar aanleiding van het verzoek van de huurder tot het bekomen van een verhuissubsidie voor een gezondere woning, niet tegensprekelijk is, wordt gesteld dat het hoewel het voldoende garanties van objectiviteit biedt, aangezien de Vlaamse Gemeenschap als subsidieverstrekker er geen belang bij heeft de staat van de woning slechter voor te stellen dan zij in werkelijkheid is (Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "De elementaire vereisten ...").

632 *In casu* gaat het om van een technisch verslag in het kader van een verhuissubsidie voor een gezondere woning (zie het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991 tot instelling

van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een ongezonde of onaangepaste huurwoning, *B.S.* 17 maart 1992, gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 1992, *B.S.* 2 september 1992 en bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 1995, *B.S.* 22 september 1996). Dit verslag wordt enkel in aanwezigheid van de huurder opgesteld. Het vonnis erkent de bewijswaarde van dit eenzijdig technisch verslag. De huurder gebruikte dit stuk om in een procedure ingesteld door de verhuurder op wedereis de nietigheid van de huurovereenkomst te verkrijgen op grond van de oorspronkelijke redactie van artikel 2 van de Woninghuurwet. Alhoewel de verhuurder bij het opstellen van een dergelijk technisch verslag niet wordt uitgenodigd, stelde de rechtbank dat de ambtenaar van de Vlaamse Gemeenschap voldoende garanties van objectiviteit biedt. Sinds de inwerkingtreding van het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode zal een gelijkaardig technisch verslag, opgesteld door de gewestelijke ambtenaar van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (A.R.O.H.M.), veelvuldig voorkomen. Het technisch verslag kan een belangrijk bewijsmiddel zijn voor de huurder in geval van betwistingen met betrekking tot de staat van het gehuurde goed, waarbij de huurder een huurprijsvermindering, de gedwongen uitvoering van herstellingen of zelfs de nietigheid van de huurovereenkomst eist. Het kan een goedkoop en relatief snel alternatief blijken voor een door de rechter te bevelen deskundigenonderzoek. Minstens zal het technisch verslag of het onderzoek uitgevoerd door de bevoegde ambtenaren de huurder toelaten zijn kansen bij een eventuele procedure tegen de verhuurder vooraf beter in te schatten (M. DAMBRE, "De elementaire vereisten ...", *t.a.p.*, p. 45-46, nrs. 6-8; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 321, nr. 417).

633 Artikel 5 van de Waalse Huisvestingscode machtigt sommige ambtenaren om overtredingen op te sporen en vast te stellen. Ze stellen een onderzoeksverslag ("un rapport d'enquête") op, dat in de door de regering bepaalde gevallen wordt betekend, o.m. aan de bewoner in toepassing van artikel 6 en waarover de burgemeester beslist overeenkomstig artikel 7 van de code. Deze formaliteiten moeten de oorzaken van ongezondheid vaststellen en een tegensprekelijk karakter hebben. Ze zijn voorgeschreven in het belang van de burger: daarom hebben ze een substantieel karakter. Om de regelmatigheid van het besluit dat is genomen ter afronding van deze procedure te beoordelen – hetgeen de Raad van State toebehoort – moet het verslag waarop de burgemeester zich steunde worden gevoegd bij het dossier. Als blijkt dat dat rapport niet is opgemaakt, kan niet tot de onbewoonbaarheid worden besloten: de bevolen onmiddellijke uitzetting staat dan ook niet in een redelijke verhouding tot de aanleiding (R.v.St., nr. 82.382, 23 september 1999 (met Adv. Aud. M. QUINTIN), *Echos Log.* 2000, afl. 2, 48, noot G. RULENS, "Du nouveau en matière de salubrité", *A.P.T.* 1999, 74, noot M. QUINTIN, "Le Code wallon du logement entre en gare", *Amén.* 2000, 196, noot N. VAN DAMME). Dit is vaste rechtspraak, die is gegroeid ter gelegenheid van de procedures van onbewoonbaarverklaring zoals opgenomen enerzijds in de huisvestingsreglementering, anderzijds in de (Nieuwe) Gemeentewet (zie hierover: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 78, nr. 44; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 99-100, nrs. 102-103, die preciseert dat de wet geen termijn stelt voor de vordering, zodat deze op een later tijdstip door de huurder kan worden ingesteld: *t.a.p.*, p. 100, nr. 103).

14. Gevolgen van de beslissing van de burgemeester en de beroepsprocedure

634 Net zoals de weigeringsbeslissing tot afgifte van een conformiteitsattest kan de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de verplichting meebrengen tot de uitvoering van aanpassings-, verbeterings- of renovatiewerken (indien nog mogelijk), de toekenning van een recht van voorkoop aan bepaalde organisaties en instellingen, het in sociaal beheer nemen van de woning, de sloop of bestemmingswijziging van de woning. De termijn, waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd, bedraagt zesendertig maanden, indien een bouwvergunning is vereist, en twaalf maanden indien de werken zonder

bouwvergunning kunnen worden uitgevoerd (zie art. 12 § 1 Wooncodebesluit).

635 In acute gevallen, waar de veiligheid van de bewoners of de omwonenden in het gedrang is, kan een kortere temijn voor de uitvoering van dringende herstellingen worden opgelegd. De grond daarvoor ligt dan niet in de Vlaamse Wooncode en het Wooncodebesluit, maar wel in de bevoegdheid van de burgemeester krachtens de artikelen 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

636 De burgemeester dient binnen de drie maanden na ontvangst van het verzoekschrift te beslissen (zie art. 15 § 2 en art. 17, tweede lid Vlaamse Wooncode). Tegen een besluit van de burgemeester of tegen diens stilzitten is administratief beroep mogelijk bij de Vlaamse Regering, in te stellen bij een aangetekend verstuurd gemotiveerd verzoekschrift binnen dertig dagen volgend op de betekening van de beslissing (zie art. 15 § 3 en art. 17, derde lid Vlaamse Wooncode en art. 10 § 1 Wooncodebesluit). De Vlaamse Regering dient binnen de drie maanden na de ontvangst van het verzoekschrift een beslissing te nemen. Zoniet wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd (zie art. 15 § 3, tweede lid Vlaamse Wooncode). Er werd reeds op gewezen dat deze impliciete inwilliging voor problemen kan zorgen en een aanpassing van de Vlaamse Wooncode zich opdringt, aangezien diverse partijen tegen andere aspecten van de beslissing beroep kunnen instellen, waarbij in geval van het ontbreken van een tijdige beslissing van de Vlaamse Regering tegenstrijdige beroepen geacht worden te zijn ingewilligd (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 117, nr. 101).

E. CONTRACTUELE GEVOLGEN VAN DE OVERTREDING VAN GEWESTELIJKE KWALITEITSNORMEN

1. Rechtskarakter van de gewestelijke normen

637 Omdat de decreetgever niet op het terrein van de federale wetgever wilde komen, bepaalt de Vlaamse Wooncode geen burgerlijke sancties in geval van overtreding van haar bepalingen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 641/1, 128 (Memorie van Toelichting)). Nochtans kunnen de beslissingen genomen op grond van de Vlaamse Wooncode, ingrijpende gevolgen hebben voor de contractuele relatie tussen de huurder en de verhuurder. Gewestelijke normen hebben ook burgerrechtelijke gevolgen (M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 322-329, nrs. 420-424; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, p. 107-108, nr. 31). Sommigen preciseren dat, wanneer federale bepalingen golden vóór de regionale teksten (b.v. in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest), men er kon van uitgaan dat aan de vereiste voorwaarden werd voldaan (M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, p. 107-108, nr. 31).

638 Indien de maatregelen opgelegd door de burgemeester in het kader van de gewestelijke reglementering tot gevolg hebben dat de woning onbewoonbaar, ongeschikt of overbewoond wordt verklaard en de huurder verplicht is elders een onderkomen te zoeken, zal de overheidsbeslissing automatisch leiden tot het (juridisch) tenietgaan van het voorwerp van de huurovereenkomst, hetgeen de ontbinding van rechtswege meebrengt. In het kader van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek zal in principe geen schadevergoeding door de verhuurder verschuldigd zijn.

639 Is de overheidsbeslissing evenwel het gevolg van enige contractuele tekortkoming van de verhuurder aan de gemeenrechtelijke verplichtingen van de artikelen 1719 tot 1721 van het Burgerlijk Wetboek, dit onder voorbehoud van geldige exoneratiebedingen, of aan artikel 2 van de Woninghuurwet, enkel te beoordelen op het ogenblik van de ingenottreding door de huurder, dan zal het tenietgaan van het gehuurde goed aanleiding geven tot de ontbinding ten laste van de verhuurder en zal de huurder schadevergoeding kunnen vorderen op grond van de artikelen 1184, tweede lid en 1741 van het Burgerlijk Wetboek. Ook de aansprakelijkheid van de huurder kan in het geding zijn, b.v. wanneer een woning overbewoond zou worden verklaard doordat de huurder niet enkel zijn gezin, doch ook nog andere bewoners zonder instemming van de verhuurder toelaat en daardoor de maximaal toegelaten woningbezetting zou worden overschreden. In dit geval komt de huurder tekort aan zijn verplichting tot gebruik van de gehuurde woning als goede huisvader (zie art. 1728, 1° B.W.) en kan de ontbinding te zijnen laste met schadevergoeding worden uitgesproken. Aangezien de beoordelingsbevoegdheid van de rechter in geval van een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst essentieel is, kunnen in sommige gevallen minder vergaande sancties volstaan (de uitvoering van werken, de vermindering van het aantal bewoners binnen een bepaalde termijn), voor zover de overheidsmaatregel daartoe voldoende tijd laat.

640 Wordt de uitvoering van aanpassings-, verbeterings- of renovatiewerken opgelegd en heeft dit tot gevolg dat een gedeelte van de woning onbewoonbaar wordt of dat hinder wordt veroorzaakt, dan kan de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst of huurprijsvermindering vorderen (zie art. 1722, 2° B.W.). Aanvullende schadevergoeding kan worden gevorderd, indien de verhuurder eveneens een contractuele tekortkoming kan worden verweten.

641 Het louter van toepassing worden van de gewestelijke kwaliteitsnormen op een lopende huurovereenkomst kan de verhuurder ten aanzien van de huurder niet verplichten tot de uitvoering van aanpassingswerken. Dergelijke aanpassingswerken vallen immers niet onder de gemeenrechtelijke onderhouds- of herstelverplichting van de verhuurder, noch onder diens verplichting tot vrijwaring voor gebreken. De inwerkingtreding van de attestenregeling uit de Vlaamse Wooncode en de toepassing ervan op huurovereenkom-

sten met betrekking tot woningen, die in gebruik zijn genomen vóór 1919 en worden verhuurd als hoofdverblijfplaats, laat de contractuele aansprakelijkheid van de verhuurder derhalve ongewijzigd. De afdwinging van de toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen geschiedt in dit geval door middel van de strafrechtelijke aansprakelijkheid, indien de attestenregeling wordt miskend, en door middel van het optreden van de burgemeester. Een besluit tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring zal dan enkel leiden tot de ontbinding van rechtswege in toepassing van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek en niet tot de ontbinding met schadevergoeding ten laste van de verhuurder. Die laatste sanctie blijft wel mogelijk, indien de vastgestelde gebreken of tekortkomingen eveneens een inbreuk uitmaken op het gemeen huurrecht of het woninghuurrecht.

642 Welke zijn de privaatrechtelijke gevolgen van de vaststelling dat de verhuurder zich in dit verband aan een strafrechtelijk gesanctioneerde gedraging bezondigt door niet-conforme woningen of kamers te verhuren, zonder over een conformiteitsattest te beschikken of zonder te zijn overgegaan tot de vereiste voorafgaandelijke aangifte (zie hierover: M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 260, nr. 36)? Aan de gewestelijke kwaliteitsnormen kan men het karakter van openbare orde toekennen, gelet op het feit dat de bepalingen inzake de woningkwaliteit de naleving helpen realiseren van het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Bovendien lijkt het van doorslaggevend belang vast te stellen dat dergelijke normen de veiligheid en de gezondheid van de bewoners op het oog hebben. Daarnaast kan men opmerken dat men meestal aanneemt dat bepalingen, waarvan de overtreding strafrechtelijk wordt gesanctioneerd de openbare orde betreffen, zonder dat dit echter een algemeen beginsel is (H. DE PAGE, *Traité*, *a.w.*, II, 1964, p. 749, nr. 780*bis*). Wij hebben daaraan aandacht besteed in Titel I.

643 Het huisvestingsrecht, dat een ruimer toepassingsveld en -doel beoogt dan het huurrecht, lijkt aan de moderne opvatting over wetgeving van openbare orde te beantwoorden (zie hierover boven, nrs. 233-236). Het garanderen van woongelegenheid in menswaardige, veilige en gezonde omstandigheden beantwoordt aan het algemeen belang. Onder een bepaalde minimumgrens is er geen ruimte voor contractuele vrijheid, zelfs indien de huurder in ruil voor een lagere huurprijs ermee akkoord zou gaan af te zien van het bij wet of decreet bepaalde minimum (M. DAMBRE, "De geldingskracht ...", *t.a.p.*, 103; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen", *t.a.p.*, p. 188-191, nrs. 80-100).

644 Men aanvaardt dan ook dat de overtreding van gewestelijke normen inzake huisvesting die de openbare orde raken, de nietigheid van de huurovereenkomst, in te roepen door de huurder of ambtshalve door de rechter, kan meebrengen (M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 322-329, nrs. 420-424; M. DAMBRE, "De geldingskracht ...", *t.a.p.*, 102; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 74-76, nrs. 91-96; P. DE SMEDT,

Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode, p. 32, nr. 69; L. DE RIDDER, "Administratiefrechtelijke aspecten", in *Vastgoedvademecum, a.w.*, 77-85; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 56, nr. 33; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 79, nr. 47; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594-595, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 731, nr. 7; G. BLOCKX, *t.a.p.*, p. 128-131, nrs. 16-22; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huivesting*, p. 260-262, nrs. 36-37; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen ...", *t.a.p.*, p. 190, nr. 98; A. VAN BRABANT, "Juridische aspecten, het conformiteitsattest, de woonkwaliteitsnormen, de regulariseringsmechanismen", in *Vastgoedvademecum, a.w.*, 66-98; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 189-190 (met de nodige terughoudendheid en aandacht voor de moeilijkheden waartoe deze opvatting leidt; zie ook: X., "De mogelijke impact van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op het huurcontract", *V.O.B.-Nieuwsbrief* december 2000, 1-8). Het karakter van openbare orde van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode is, als men deze normen op zichzelf beschouwt, verdedigbaar, omdat de Vlaamse Overheid met deze normen het grondrecht op behoorlijke huisvesting concrete gestalte wil geven (zie art. 3 Vlaamse Wooncode). Meestal wordt bovendien aangenomen dat de grondrechten de openbare orde aanbelangen (betreffende het beginsel dat de in het E.V.R.M. en in andere internationale verdragen gewaarborgde grondrechten de openbare orde aanbelangen, zie o.m.: K. RIMANQUE, m.m.v. B. PEETERS en L. VERMEIRE, *De toepassing van het E.V.R.M. in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1987, p. 20-24, nrs. 15-18).

2. Gevolgen van dit rechtskarakter

645 Wat zijn nu de gevolgen van dit rechtskarakter? Het gevolg van de nietigverklaring ingevolge strijdigheid met gewestelijke normen is dat de huurder de betaalde huurgelden kan terugvorderen. Er wordt immers van uitgegaan dat de wankele overeenkomst geacht wordt nooit te hebben bestaan, onverminderd het recht op vergoeding van alle door hem geleden schade, zoals verhuiskosten, gezondheidsschade, enz. (M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 322-329, nrs. 420-424; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huivesting*, 260; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 32-33, nr. 69; P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen ...", *t.a.p.*, p. 190-191, nrs. 99-100). Aanpassingswerken kunnen niet worden gevorderd, bij gebreke van een (contractuele) grondslag (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 33, nr. 70; zie ook: G. BLOCKX, *t.a.p.*, p. 129, nr. 16).

646 Met betrekking tot het kamerreglement van de stad Gent oordeelde de Vrederechter van het Eerste Kanton te Gent dat de bepalingen van dit reglement van openbare orde zijn en desnoods ambtshalve door de rechter moeten worden opgeworpen aangezien inbreuken op dit politiereglement

worden beteugeld met politiestraffen. De verhuurder die in strijd met dit kamerreglement kamers verhuurde, zag zijn vordering tot betaling van achterstallige huurgelden afgewezen, aangezien zijn vordering een ongeoorloofde oorzaak zou hebben en in toepassing van artikelen 1131 en 1133 van het Burgerlijk Wetboek geen gevolg kan hebben (Vred. Gent (1ste kanton) 14 maart 1997, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 102; M. DAMBRE, "De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen m.b.t. de woningkwaliteit" (noot onder Vred. Gent (1ste kanton) 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 102; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 322-329, nrs. 420-424; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning...", *t.a.p.*, p. 75, nr. 96; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 32, nr. 69; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, *t.a.p.*, 1997, p. 56, nr. 33; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 79, nr. 47; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 731, nr. 7; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 190; zie voor andere toepassingsgevallen: Vred. Gent (1ste kanton) 29 mei 1998, *T.G.R.* 1999, 153; Vred. Gent (1ste kanton) 13 februari 1998, *T.G.R.* 1999, 159; Vred. Gent (1ste kanton) 16 januari 1998, *T.G.R.* 1999, 160; zie ook verder). De strijdigheid met een gemeentelijk politiereglement heeft voor gevolg dat de huurovereenkomst geen geoorloofde oorzaak heeft en dus geen gevolg kan hebben. De niet-aangifte van de verhuring van kamers is in strijd met artikel 3 van het Politiereglement op kamerwoningen, zodat de huurovereenkomst geen geoorloofde oorzaak heeft en bijgevolg geen gevolg kan hebben (Vred. Gent (1ste kanton) 20 januari 1999, *T.G.R.* 1999, 142, waar wordt beslist tot de terugbetaling van de waarborg met interesten; Vred. Gent (1ste kanton) 16 januari 1998, *T.G.R.* 1999, 160, waar wordt beslist tot de terugbetaling van de huurgelden). Het verbod tot kamerverhuring moet worden beoordeeld op het ogenblik van de huurovereenkomst en niet van de rechtsingang: het gaat om een ambtshalve exceptie (Vred. Gent (1ste kanton) 29 mei 1998, *T.G.R.* 1999, 153). Het gaat om bepalingen van openbare orde, die zo nodig ambtshalve moeten worden toegepast, zo wordt gesteld. Artikel 17 van het reglement op de kamerwoning vaardigt politiestraffen uit tegen hen, die een inbreuk plegen op deze voorschriften (vgl.: Vred. Grâce-Hollogne 11 juli 2000, *Echos Log.* 2000, 123, noot L. THOLOME, "Le bail doit avoir une cause et un objet licite").

647 Laat ons een vergelijking maken met artikel 2 van de Woninghuurwet, waarbij is gepreciseerd dat het niet voldoen aan de elementaire normen van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid wordt gesanctioneerd met een relatieve nietigheid. De huurder kan van die nietigheid zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend afstand doen. Tot een stilzwijgende afstand van recht kan slechts met de grootste omzichtigheid worden besloten, indien op een volstrekt duidelijke wijze blijkt dat de huurder, daarbij niet gedwongen door de sociaal-economische omstandigheden waarin hij zich bevindt, heeft gekozen voor een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet. Alleen een strikte interpretatie kan vermijden dat het doel

van de wetgever – met name vermijden dat ongezonde, onveilige panden als woning worden verhuurd – volledig worden uitgehold. Er is geen stilzwijgende afstand van recht indien de huurder, een jonge vrouw met twee kleine kinderen, het pand ongeveer een jaar heeft bewoond en de huur zonder voorbehoud heeft betaald, terwijl zij aan de Vlaamse Gemeenschap een financiële tussenkomst heeft gevraagd om naar een gezondere woning te kunnen verhuizen. (Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "De elementaire vereisten ..."). De nietigverklaring van de huurovereenkomst maakt deze *ex tunc* ongedaan. De huurder is evenwel een bezettingsvergoeding verschuldigd voor de bezetting van het pand zonder recht noch titel op basis van de regels van vermogensverschuiving zonder oorzaak (Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./ R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "De elementaire vereisten ...").

648 De nietigheid *ab initio* van de huurovereenkomst houdt in dat de huurder alle door hem betaalde huurgelden kan terugvorderen. Desgevallend zou de huurder op extracontractuele grondslag schadevergoeding kunnen vorderen (b.v. voor de kosten van herhuisvesting). Elke eis van de verhuurder gesteund op een nietige huurovereenkomst, b.v. tot invordering van achterstallige huur, wederverhuringsvergoeding of de vergoeding verschuldigd door de huurder in geval van opzegging tijdens de eerste driejarige periode van een negenjarige huurovereenkomst (zie art. 3 § 5, tweede lid Woninghuurwet), dient door de rechter, zelfs ambtshalve, te worden afgewezen. Hetzelfde kan worden gesteld voor wat de overtreding betreft van gemeentelijke politiereglementen inzake woningkwaliteit, die net zoals de gewestelijke regelgeving ter zake als bepalingen van openbare orde worden aangemerkt.

649 Op grond van de theorie van de vermogensverschuiving zonder oorzaak (zie art. 1376 B.W.) kan in geval van een nietige huurovereenkomst aan de verhuurder desgevallend een compenserende bezettingsvergoeding worden toegekend (zie b.v.: Rb. Gent 24 september 1999, *T.O.G.O.R./ R.E.D.R.I.M.* 2000, 39, noot M. DAMBRE, "De elementaire vereisten ..."). Dit lijkt aanvaardbaar, indien de tekortkomingen van het gehuurde goed aan de kwaliteitsnormen eerder marginaal zijn en er toch nog een normale huurwaarde kan worden bepaald rekening houdend met de (slechte) staat van de woning. Die mogelijkheid stuit echter op terechte bezwaren, indien het gebrek aan conformiteit van de gehuurde woning de huurder slechts een theoretisch huurgenot heeft verschaft. Hoe zou de huurder zich in dergelijk geval immers hebben verrijkt (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 33, nr. 69, voetnoot 158)? Op dit vlak lijkt het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent van 24 september 1999 te weinig rekening te houden met de nochtans vastgestelde slechte staat van de woning (algemene verwaarlozing, vochtigheid, onaangepaste en onveilige elektrische installatie), nu het de bezettingsvergoeding bepaalt op de "overeengekomen huurprijs" (*sic*). Hierbij kan worden opgemerkt dat er uiteindelijk weinig verschil bestaat tussen de vordering van de huurder op basis van

de huidige tekst van artikel 2 van de Woninghuurwet tot ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding (inclusief een gedeeltelijke teruggave van de huurprijs wegens genotsderving) en zijn vordering tot nietigverklaring, waarbij naast schadevergoeding de betaalde huurgelden kunnen worden teruggeëist. In dat laatste geval kan de huurder in ruil voor het genot en gebruik van het onroerend goed, die niet vatbaar zijn voor teruggave, een bezettingsvergoeding verschuldigd zijn, vast te stellen door de rechter met inachtneming van de (slechte) staat van de woning en derhalve in principe lager dan de overeengekomen huurprijs (M. DAMBRE, "De elementaire vereisten ...", *t.a.p.*, p. 46-47, nrs. 9-10; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 17).

3. Aard van de nietigheidssanctie

650 Is de nietigheidssanctie van rechtswege voor strijdige overeenkomsten, die het gevolg is van de kwalificatie van de gemeentelijke en gewestelijke kwaliteitsnormen als zijnde van openbare orde, wel een adequate sanctionering? De terminologie "nietigheid van rechtswege" is te verkiezen boven de klassieke term "absolute nietigheid", aangezien dit beter overeenstemt met het modernere en meer genuanceerde beeld van de nietigheidstheorie (zie: J. HIJMA, *Nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen*, Deventer, Kluwer, 1988, p. 116, nr. 3.35). Het antwoord is volgens ons ontkennend: de naleving van de gewestelijke kwaliteitsnormen kan door andere en meer aangepaste sancties worden gegarandeerd. De huurder zal niet altijd baat hebben bij de vaststelling dat de huurovereenkomst van rechtswege nietig is. De nietigheid van de huurovereenkomst zou o.m. betekenen dat de huurder geen rechtsgrond heeft om de uitvoering van herstellings- of onderhoudswerken te vorderen (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 190; in dezelfde zin: P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 33, nr. 69). Met het oog op het te bereiken doel lijken andere sancties, zoals b.v. een relatieve nietigheidssanctie in te roepen door de huurder en vatbaar voor bevestiging of de mogelijkheid voor de rechter om op verzoek van de huurder de verhuurder te verplichten tot het uitvoeren van aanpassingswerken, meer aangewezen (M. DAMBRE, "De geldingskracht ...", *t.a.p.*, 103; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 322-329, nrs. 420-424).

651 De modernere opvatting in verband met de nietigheidssanctie wil een soepel systeem uitbouwen waarin rechtszekerheid, billijkheid, belangenafweging en het rechtmatig vertrouwen van derden een belangrijke rol spelen (zie: R. JAPIOT, *Des nullités en matière d'actes juridiques*, Parijs, Rousseau, 1909, 165; J. PIEDELIEVRE, *Des effets produits par les actes nuls*, Parijs, Rousseau, 1911, 5). Als uitgangspunt stelde JAPIOT reeds: "La nullité est une sanction qui doit s'adapter au but de la règle dont elle tend à assurer l'observation et au milieu où pratiquement elle intervient". De nietigheidssanctie moet aangepast zijn aan de inbreuk. De nietigheid mag niet verder ingrijpen dan door

haar doel wordt gerechtvaardigd. Daarvoor kan worden teruggegrepen naar nuancerende leerstukken uit het privaat recht, zoals de relatieve nietigheid, de partiële nietigheid, de conversie en de bekrachtiging (J. HIJMA, *a.w.*, 401-402; zie ook: C. RENARD en E. VIEUJEAN, "Nullité, inexistence et annulabilité en droit belge", *Ann. Fac. dr. Liège* 1962, 287; J. RONSE, "Gerechtelijke conversie van nietige rechtshandelingen", *T.P.R.* 1965, 199-224; *R.P.D.B.*, tw. *Nullité*, nrs. 12-13; P. SIMLER, *La nullité partielle des actes juridiques*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurispondence, 1969). De rechter kan, rekening houdend met het doel van de geschonden rechtsregel en met de feitelijke gegevens van de zaak, toelaten dat bepaalde gevolgen van de rechtshandeling blijven bestaan. VAN GERVEN stelde het aldus: "Nietigheid is als een kledingstuk dat op maat moet worden gemaakt" (W. VAN GERVEN, *Algemeen Deel*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I, Brussel, Story-Scientia, 1987, p. 399, nr. 127, p. 404-405, nr. 128 en p. 443, nr. 138).

652 De toepassing van die modernere visie op de nietigheidssanctie lijkt niet mogelijk, indien men aan de vaststelling van het openbare orde-karakter de klassieke sanctie van (absolute of relatieve) nietigheid van rechtswege blijft koppelen, zonder enig *ratio*-onderzoek van de met nietigheid gesanctioneerde regel.

653 Wanneer men nagaat in hoeverre de diverse reglementeringen inzake woningkwaliteit een adequate sanctionering bevatten, stelt men vast dat artikel 2 van de Woninghuurwet en het Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997 sinds de wetswijziging van 13 april 1997 een aangepast sanctiesysteem voor de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder bevat. Voor overtredingen van gewestelijke decreten of ordonnanties, die men als van openbare orde bestempelt, zou enkel de nietigheidssanctie van rechtswege overblijven. Aldus hebben die regelingen derhalve een veel ingrijpender en strenger (en soms ongewenst) effect op de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder dan de federale wetgeving, die juist tot doel heeft die contractuele verhoudingen te regelen. Bovendien wordt men daardoor geconfronteerd met dezelfde problemen, o.m. van rechtsonzekerheid en afwezigheid van een aangepaste wettelijke sanctie, zoals men die heeft gekend onder gelding van de oorspronkelijke tekst van artikel 2 van de Woninghuurwet.

654 De nietigverklaring van rechtswege komt bovendien in strijd met de doelstellingen van de gewestelijke regelgeving, die erin bestaan het woningpatrimonium kwalitatief te verbeteren en het grondrecht op behoorlijke huisvesting van de huurder te verzekeren. Daar blijft niets van over indien de huurder de mogelijkheid wordt ontzegd een vordering tot gedwongen uitvoering van onderhouds- en herstellingswerken in te stellen of indien de huisvesting van de huurder wordt bedreigd door een ambtshalve nietigverklaring. De nietigverklaring van rechtswege blijkt hier derhalve de meest onaangepaste sanctie te zijn, zodat met de toepassing ervan bijzonder omzichtig moet

worden omgegaan. Overweegt de rechter een ambtshalve maatregel, dan is een heropening van de debatten ter vrijwaring van de rechten van verdediging van partijen aangewezen.

655 Of men zo ver mag gaan te stellen dat de rechter zich bij een privaatrechtelijk conflict tussen huurder en verhuurder mag beperken om de regels uit het woninghuurrecht en de daarin bepaalde sancties toe te passen, zonder zich te moeten bekommeren om de gewestelijke normen, lijkt ons echter onzeker (in die zin: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 322-329, nrs. 420-424; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 80, nr. 47; genuanceerder: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 8-9).

656 Een andere toepassing betreft de Waalse Huisvestingscode. De gewestbepalingen, die een verhuurvergunning opleggen, zijn normen die het karakter van openbare orde vertonen, aangezien zij de bescherming van het algemeen belang op het oog hebben. Elke schending van deze bepalingen leidt tot de absolute nietigheid van de huurovereenkomst, die de rechter van ambtswege kan opwerpen. Het absolute karakter van de nietigheid verhindert elke verdere bevestiging van de rechtshandeling, zelfs in geval van akkoord tussen de partijen. De nietigheid van de akte houdt in dat de rechtshandeling wordt geacht nooit te hebben bestaan en dat elke partij zich terug in zijn oorspronkelijke toestand bevindt. De huurgelden die de eigenaar heeft ontvangen, dienen te worden terugbetaald. De *adagia nemo auditur propriam turpitudinem allegans* en *in pari causa turpitudinis cessat repetitio* zijn niet van toepassing op de overeenkomsten die in strijd zijn met de openbare orde (Vred. Waver 30 december 1999, *Echos Log.* 1999, 91, noot L. THOLOME en *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 2000, 87, noot B. HUBEAU, "Geen verhuurvergunning in het Waalse Gewest: nietigheid van de huurovereenkomst").

§ 4. Samenloop van de diverse woonkwaliteitsregelingen

657 De diverse reglementeringen met betrekking tot de woningkwaliteit kunnen op éénzelfde huursituatie van toepassing zijn. De Vlaamse Wooncode maakt de regeling met betrekking tot het conformiteitsattest expliciet van toepassing op woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Ook kamers kunnen als hoofdverblijfplaats worden verhuurd (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 17 (Verslag LANDUYT)), zodat met de invloed van het Kamerdecreet op de woninghuurrelatie rekening dient te worden gehouden. Dit geldt niet zozeer voor de studentenkamers, die als niet-hoofdverblijfplaats onder het gemeen huurrecht vallen, maar wel voor de kamers waarin de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft.

658 De potentiële conflicten tussen federale en regionale normen ziet VANWIJCK-ALEXANDRE als volgt. Sommige federale en regionale normen convergeren volkomen, maar de gewestelijke normen zijn preciezer. Dat is logisch omdat het daar niet gaat om het minimum dat het Koninklijk Besluit van 8

juli 1997 nastreeft. Wanneer de rechter nakijkt of de medecontractant zijn verplichtingen heeft nageleefd, zal worden gekeken naar de normen in het kader van de Woninghuurwet en zijn deze sancties eventueel ook van toepassing. De rechter moet eigenlijk hierbij met de gewestelijke normen geen rekening houden (zie ook: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 15, verklaring van de minister). De verhuurder die echter de gewestelijke normen schendt zal daarentegen wel overeenkomstig de sanctiestelsels van het gewestelijke niveau kunnen worden gesanctioneerd (met name door de bevoegde administratieve overheden), o.m. om werken uit te voeren, of de intrekking van de vergunning (zie b.v.: art. 20 en 21 van de Ordonnantie van 15 juli 1993 voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest). De regelingen zijn derhalve autonoom ten opzichte van mekaar (M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 329-332, nrs. 425-427; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien 1996*, 185 en 189; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 8).

659 Het Vlaamse Kamerdecreet laat toe dat de gemeentelijke normen met betrekking tot kamerwoningen kunnen blijven bestaan, aangezien zij vaak andere aspecten dan de gewestelijke regelgeving, zoals de brandveiligheid, betreffen (zie: C. VAN DER ELST, "Een eerste commentaar ...", *t.a.p.*, p. 77, nr. 7). De gemeenten putten die bevoegdheid uit de artikelen 91 en 119 van de Nieuwe Gemeentewet, de Keizerlijke Decreten en artikel 59 van de vroegere Stedenbouwwet (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/6 (Verslag HEEREN). Gemeenten kunnen eveneens strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen opleggen (zie art. 9 Kamerdecreet). Net zoals de gewestelijke normen, hebben de gemeentelijke reglementen de bedoeling de veiligheid en gezondheid van de bewoners van kamerwoningen te garanderen en daarop een controle van overheidswege mogelijk te maken. De gewestelijke en gemeentelijke reglementeringen verschillen niet zozeer van de federale normen voor wat het normdoel betreft, dat ertoe strekt dat woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (zie art. 2 Woninghuurwet). Bij de invulling van de minimumnormen in het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 werd overleg gepleegd tussen de Minister van Justitie en de gewestelijke ministers, die bevoegd zijn op het vlak van de huisvesting. Echte tegenstrijdigheden tussen de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen zijn er niet. De gewestelijke normen zijn veelal preciezer, wat logisch is aangezien de federale normen enkel een absoluut minimum willen garanderen. Het verschil tussen de twee normenstelsels ligt vooral in de sanctionering en implementering.

660 Artikel 2 van de Woninghuurwet en het Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997 betreffen de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. De afdwingbaarheid wordt daarbij verzekerd door middel van burgerrechtelijke sancties. Meer bepaald gaat het, naar keuze van de huurder, om de verplichte uitvoering van werken, die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, in afwachting waarvan de rechter een vermindering van de

huurprijs kan toestaan, of de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding.

661 De bepalingen van artikel 2 van de Woninghuurwet en het Uitvoeringsbesluit gelden als minimumnormen: men kan er daarom van uitgaan dat als een verhuurder voldoet aan de strengere gewestelijke kwaliteitsnormen er eveneens zal zijn voldaan aan de federale normen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 26 (Verslag HEEREN); P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 74, nr. 20).

662 De kwaliteitsnormen opgenomen in de gewestelijke regelingen, in het bijzonder de Vlaamse Wooncode en het Vlaamse Kamerdecreet roepen de vraag op in hoeverre zij de bepalingen van de federale Woninghuurwet doorkruisen (zie: M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 261-262, nrs. 38-39; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 79-80, nr. 117; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 329-332, nrs. 425-427; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 7-8). Ten onrechte lijkt de Vlaamse Wooncode met een bepaling uit het federaal huurrecht over de renovatiehuurovereenkomst geen rekening te hebben gehouden (zie verder, nrs. 675-749).

663 Er is, zoals zal blijken interferentie, maar ook autonomie. De verschillende regelingen met betrekking tot de woningkwaliteit bestaan in principe autonoom ten opzichte van elkaar (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 73, nr. 19; ten aanzien van art. 2 Woninghuurwet: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 185). Een inbreuk op het federale (woning)huurrecht kan niet worden beteugeld met de sancties uit de gewestelijke regelgeving. Het omgekeerde is evenzeer waar: miskenning van de gewestelijke normen geeft niet automatisch aanleiding tot de toepassing van de sancties tegen de verhuurder, zoals bepaald in artikel 2 van de Woninghuurwet. De gewestelijke sancties zijn evenmin van toepassing op de overtreding van aanvullende normen uitgevaardigd door de gemeente. Met die laatste normen mag dan weer geen rekening worden gehouden bij de aflevering van het gewestelijk conformiteitsattest (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 437/1, 5 (Memorie van Toelichting)). De regels van diverse herkomst beogen immers duidelijk verschillende doelstellingen. De administratieve politiesancties beogen het algemeen belang en geven aan de administratieve overheden de bevoegdheid om éénzijdige maatregelen tegenover particulieren te nemen. De tweede soort regelt enkel de bescherming van private belangen, in het kader van contractuele verhoudingen tussen verhuurder en huurder. Daarom is sprake van autonomie. In die zin moet in het woninghuurrecht geen rekening worden gehouden met de gewestelijk opgelegde normen (zie ook: P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen ...", *t.a.p.*, p. 178, nrs. 9-10; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 18-19, nr. 20; F. GEVAERT, *t.a.p.*, 151-152; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 79-80, nr. 47; M. QUINTIN en

B. JADOT, *t.a.p.*, p. 107, nr. 30; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 8). Anderzijds mogen de administratieve overheden evenmin hun kwaliteitsbeoordeling steunen op de bepalingen uit het burgerlijk recht (vgl.: R.v.St., nr. 27.725, 25 maart 1987; M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, p. 107, nr. 30). Regelen van administratieve politie en regelen van burgerlijk recht worden derhalve op concurrerende wijze toegepast, met eigen gevolgen.

664 Vanzelfsprekend bevatten de diverse normenstelsels een aantal overlappingen, hetgeen de betrokkene de keuze laat met betrekking tot de in te roepen rechtsgrond en sanctie. Terzake werd de lokale overheid tot voorzichtigheid opgeroepen bij het aanwenden van de diverse instrumenten tot naleving van de woningkwaliteitsregelingen, gelet op de eventuele beoordeling door de Raad van State en de verplichting tot schadeloosstelling in geval van aansprakelijkheid, b.v. bij de uitreiking en de intrekking van en de verschaffing van informatie over het conformiteitsattest (zie: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 25 en 32 (Verslag HEEREN); H. BLOEMEN, *a.w.*, 251-253; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 73-74, nr. 19 en p. 104-109, nrs. 72-86). Eenzelfde voorzichtigheid dient in acht te worden genomen bij de motivering van rechterlijke beslissingen waarbij de privaatrechtelijke woninghuurrelatie in het geding is. Er is dus sprake van "overlapping" tussen Vlaamse en federale normen (M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 329-332, nrs. 425-427; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 254-255, nr. 24).

665 Volgende situatie kan het probleem van overlapping verduidelijken. Een huurder en een verhuurder maken op rechtsgeldige wijze gebruik van de mogelijkheid van artikel 8 van de Woninghuurwet en sluiten een renovatiehuurovereenkomst. Daarbij mogen zij afwijken van de minimumkwaliteitsnormen, die de federale wetgever in artikel 2 van de Woninghuurwet en het Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997 oplegt. Gelet op het parallellisme tussen sommige bepalingen van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en van de Vlaamse Wooncode zou de burgemeester in dergelijk geval geen conformiteitsattest in toepassing van de Vlaamse Wooncode kunnen afleveren (vgl. met art. 2, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 1° Vlaamse Wooncode (vereiste oppervlakte en volume van de woning); art. 3 van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 7° Vlaamse Wooncode (afwezigheid van structurele of stabiliteitsgebreken); art. 5, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 4° Vlaamse Wooncode (aanwezigheid natuurlijke lichtbron); art. 5, derde lid van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 4° Vlaamse Wooncode (afvoer verbrande gassen warmwaterinstallatie en verwarmingssystemen); art. 6, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 2° Vlaamse Wooncode (eigen of gemeenschappelijk toilet); art. 6, eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 5° Vlaamse Wooncode (goedkeuring elektrische installatie); art. 6, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 en art. 5 § 1, 6° Vlaamse Wooncode (goedkeuring gasinstallatie)).

666 De ambtenaren bevoegd voor de vaststelling van inbreuken op de Vlaamse Wooncode zullen effectief een inbreuk kunnen vaststellen, waardoor de verhuurder strafrechtelijk zou kunnen worden vervolgd. De renovatiehuurovereenkomst zou in dat geval zelfs als nietig kunnen worden beschouwd, wegens overtreding van de attestenregeling en de gewestelijke kwaliteitsnormen. Derhalve lijkt de Vlaamse Wooncode ongelukkigerwijze met die bepaling uit het federaal huurrecht geen rekening te hebben gehouden. Die vaststelling ontlokte het verwijt dat ter zake van het op elkaar afstemmen van de (burgerrechtelijke) sancties op de niet-naleving van woningkwaliteitsnormen het overleg tussen de federale en gewestelijke regelgevers ontegenspre-

kelijk heeft gefaald (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 35, nr. 76). Enige soepelheid aan de zijde van de bevoegde ambtenaren lijkt in dit geval aangewezen, terwijl op privaatrechtelijk vlak slechts met grote omzichtigheid van de nietigheidsanctie gebruik dient te worden gemaakt.

667 Naast de eventuele overlappingen tussen de normenstelsels kan de federale Woninghuurwet en het daarin opgenomen sanctiesysteem aanvullend werken. Men kan daarbij denken aan situaties waarbij de verhuurder op een bepaald ogenblik een conformiteitsattest ontvangt, maar de huurwoning of de kamers na enige tijd niet meer voldoen aan de minimumvereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet en het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997. Het bezit van een conformiteitsattest, dat geldig is gedurende een bepaalde periode, verhindert enkel de strafrechtelijke aansprakelijkheid van de verhuurder. De verhuurder kan binnen de geldigheidsperiode van een attest een nieuwe huurovereenkomst aangaan, zonder een nieuwe controle met betrekking tot de gewestelijke kwaliteitsnormen. Op dat ogenblik kan wel worden beoordeeld of de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid nog zijn vervuld. De overlegging van een conformiteitsattest door de verhuurder zal de rechter niet binden in zijn beoordeling van een huurgeschil, waarbij de huurder de miskenning van artikel 2 van de Woninghuurwet en het uitvoeringsbesluit inroept (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 262, nr. 39).

668 Op haar beurt zal de gewestelijke regeling aanvullend kunnen werken, voor zover zij van toepassing is op gebieden waar de federale kwaliteitsnormen niet gelden, o.m.:
a) op kamerwoningen, die de huurder niet tot hoofdverblijfplaats dienen en waarop de Woninghuurwet niet van toepassing is;
b) op handelshuur- en pachtovereenkomsten, waar aanvullend op de specifieke bestemming, die de toepassing van de Woninghuurwet uitsluit, een deel van het onroerend goed tot huisvesting van de pachter of handelshuurder is bestemd (P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, p. 86, nr. 35).

669 Men kan stellen dat de woningkwaliteitsregelingen, in de vorm van de vooropgestelde normen, zich bevinden "au coeur d'un enchevêtrement de dispositions de police administrative et de règles de droit civil" (M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, p. 106, nr. 30).

670 Alleszins dient onevenwicht en ontkrachting van de normen te worden vermeden ingevolge de bevoegdheidsverdeling: "Il serait regrettable qu'un hypothèque institutionnelle pèse dorénavant sur la matière du bail" (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 8). "Il conviendrait en tout cas de coordonner les interventions législatives en vue d'éviter toute incohérence" (M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, p. 109, nr. 33).

AFDELING V

OVERGANGSRECHT IN DE WIJZIGINGSWET VAN 13 APRIL 1997

671 Krachtens artikel 15, eerste lid van de Wet van 13 april 1997 zijn de wijzigingen die door deze wet in artikel 2 van de Woninghuurwet worden aangebracht, van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet, dit wil zeggen op de woninghuurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997. Voor overeenkomsten gesloten op basis van de oude Woninghuurwet heeft de nieuwe wet terzake dus een eerbiedigende werking (zie: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 22 (Verslag LANDUYT); *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 14 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

672 Uit de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 1997 en inzonderheid volgens de verklaring van de Minister van Justitie, kan uit artikel 15, vijfde lid worden afgeleid wat men verstaat onder een "vernieuwing" van een huurovereenkomst. In een bestaande huurovereenkomst moeten één of meer elementen worden gewijzigd. Dit impliceert dat de voortzetting van de huurovereenkomst na het verstrijken van de bedongen of wettelijke termijn, zonder dat daarin enig element wordt gewijzigd, geen vernieuwing, maar een verlenging uitmaakt van die huurovereenkomst (P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, 1997, p. 25-26, nr. 43; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 76, nrs. 97-99; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 56, nr. 34; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 731, nr. 8).

673 Ook al geldt in principe de eerbiedigende werking van de Wijzigingswet, heeft de Minister van Justitie opgemerkt dat dit niet belet dat de huurder voor de lopende huurovereenkomsten aan de vrederechter saneringswerken kan vragen op basis van het gemeen recht (met name art. 1719 B.W.) en dat de vrederechter de kwaliteitsvereisten van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 vaak als referentiepunt zal nemen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 15 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). De in 1997 gewijzigde regeling van artikel 2 van de Woninghuurwet werkte in de rechtspraktijk dus eigenlijk onmiddellijk door.

674 Een dergelijke houding lijkt ook logisch voor de huurovereenkomsten, die werden gesloten tussen 31 mei 1997 (dit is de datum van inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997) en 31 augustus 1997 (dit is de datum, waarop het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997, dat op 21 augustus werd gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad*, principieel pas in werking is getreden; P. DE SMEDT, "Artikel 2", *t.a.p.*, p. 26, nr. 44; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 594, nr. 4).

HOOFDSTUK II
RENOVATIEHUUROVEREENKOMST

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING

675 Artikel 8 van de Woninghuurwet voert de mogelijkheid in om een renovatiehuurovereenkomst te sluiten. Het principe bestaat hierin dat de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of daarna, kunnen overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren. In dat geval kan van artikel 2 met betrekking tot de staat van het gehuurde goed worden afgeweken, voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren. Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode, die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen (zie over de bepaling in 1991 in het algemeen: P.A. FORIERS, *Etat du bien loué et bail à la rénovation*, p. 88-90, nrs. 24-26; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 78-79, nrs. 102-105; J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 50-51, nrs. 44-47; P. DE SMEDT, "Artikel 8 – Renovatiehuurovereenkomst", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 1-6; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe Woninghuurwet*, p. 23-25, nrs. 38-39; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 27-28, nrs. 60-62; J.M. LEBOUTTE, "De Wet van 20 februari 1991 houdende wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur", *De Gem.* 1991, 177; J.M. LETIER en T. PAPPART, "Etat du bien. Délivrance. Obligations des parties", in G. BENOIT, Y. MERCHIERS en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 177-179; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 86-87, nrs. 263-267; J.L. RENS, "De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder", *T. Not.* 1991, 248-249; G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, 304; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1ier mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, p. 326-327, nr. 21 en p. 335, nrs. 48-49; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien 1996*, 201-208; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1991, p. 40-41, nr. 33).

676 Een amendement n.a.v. de voorbereiding van de Wet van 20 februari 1991 hield in dat de partijen, bij het sluiten van de huurovereenkomst of later, kunnen overeenkomen dat de huurder de uitvoering van en de kosten voor de nodige werken op zich neemt om het verhuurde goed aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid te doen beantwoor-

den: dit is juist de situatie, die in artikel 8, tweede lid van de Woninghuurwet wordt geregeld (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 50, nr. 44).

677 Hoe kan men de renovatiehuurovereenkomst omschrijven? Het gaat om een huurovereenkomst, waarbij de huurder, van bij de aanvang of nadien, de verbintenis aangaat in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren, en waarbij de verhuurder zich, bij wijze van tegenprestatie, gedurende een bepaalde periode tot een aantal verplichtingen verbindt (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 201).

678 Sinds de Wijzigingswet kan de volgende omschrijving gelden. Een renovatiehuurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij de huurder van bij de aanvang of nadien de verbintenis aangaat in het verhuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken (herstellings-, voltooiings- of aanpassingswerken) uit te voeren, en waarbij de verhuurder, bij wijze van tegenprestatie, zich ertoe verbindt gedurende een bepaalde periode die meer dan negen jaar mag bedragen ofwel de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden, ofwel af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken, ofwel af te zien van het recht de huurprijs te herzien. De Wijzigingswet van 13 april 1997 heeft de voorwaarden waaronder partijen een renovatiehuurovereenkomst kunnen sluiten strikter gereglementeerd. Het betreft vooral technische preciseringen en aanvullingen van de voorwaarden waaronder een renovatiehuurovereenkomst kan worden gesloten en waaronder geldig kan worden afgeweken van artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet. Op inhoudelijk vlak leiden die preciseringen ertoe dat meer aandacht dient te worden besteed aan de gelijkwaardigheid van de tegenprestaties van de verhuurder (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 12 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 4 (Verslag LANDUYT); *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 7 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

679 De analyse door de Evaluatiecommissie leidde inderdaad tot een gewijzigde tekst na de Wijzigingswet van 13 april 1997. De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd. In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werken er toe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dat artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang van de werken binnen een redelijke tijdstip is bepaald en dat er geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren. Als tegenprestatie verbindt de huurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huur-

prijs te verlagen of kwijt te schelden. Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak (over deze bepaling na de Wet van 13 april 1997: P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 18, nr. 19; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, 78-87; M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 297-301, nrs. 385-390; L. DELCROIX, *t.a.p.*, 96-97; *Huur*, *a.w.*, II.4-12-14; F. GEVAERT, *t.a.p.*, 150-151; J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, 57-61; J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DE GROOTE, *t.a.p.*, p. 853, nr. 306; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 105-114, nrs. 110-123; D. LYBAERT, *t.a.p.*, 29-30; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 82-87, nrs. 56-57; J. RENS en L. RENS, *t.a.p.*, 176; L. STERCKX, *t.a.p.*, 398-399; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 595-596, nr. 6; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 29-37; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 731, nrs. 7-8; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, p. 1.116, nr. 29; A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 234, nr. 42; M. VLIES, *t.a.p.*, 1996, 9-10).

680 In het verslag van de Evaluatiecommissie is sprake van "de noodzaak om de regeling inzake de zogenaamde huurovereenkomst met renovatie nader te omschrijven, aangezien de huidige regelgeving te beknopt en onnauwkeurig is" (*Verslag*, 237). Over de huurovereenkomst met renovatie (art. 8) worden door de Evaluatiecommissie de volgende vaststellingen en voorstellen gedaan. "Er wordt vastgesteld dat dit type huurovereenkomst heel wat problemen meebrengt, inzonderheid wanneer een van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt. Moet een vergoeding worden betaald aan de verhuurder die een vermindering van de huurprijs heeft toegekend als tegenprestatie voor het uitvoeren van werken wanneer de huurder hiervoor in gebreke blijft? Welk gevolg kan het sluiten van een dergelijke overeenkomst hebben voor de verplichting die op grond van artikel 2 ten laste van de verhuurder wordt gelegd? Ziet de huurder ervan af zich te beroepen op de niet-uitvoering van de verplichtingen van de verhuurder inzake de staat van het gehuurde goed op het ogenblik dat hij in het genot ervan treedt, dat wil zeggen wanneer de huurder bezit neemt van het gehuurde goed? Een voorstel van tekst is aan de Commissie voorgelegd (zie: notulen nr. 12). Hierbij wordt in wezen voorgesteld de verplichting op te leggen om een geschreven overeenkomst te sluiten waarin de aard en de draagwijdte van de verplichtingen van beide partijen zo duidelijk mogelijk worden bepaald. Welke werken zal de huurder op grond van zijn verbintenis uitvoeren en wat zal de tegenprestatie zijn? Welke zijn de termijnen nodig voor de uitvoering van de werken? Wie levert het materiaal? Hoe wordt de oplevering van de werken geregeld? Er moet ook duidelijk worden bepaald in welke mate de verhuurder wordt vrijgesteld van de verplichtingen voortvloeiend uit artikel 2 (staat van het verhuurde goed niet conform aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid). De Commissie heeft overeenstemming bereikt inzake de voorgestelde tekst" (*Verslag*, 246-247).

681 De praktijk van de renovatiehuurovereenkomst bestond reeds vóór 1991 (zie o.m.: J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 178; voor enkele aanknopingspunten vóór de invoering van de renovatiehuurovereenkomst ingevolge de Woninghuurwet: C. LASSERRE, "Loyers d'habitation et patrimoine immobilier", *Amén.* 1977, 36-37 (die de opname in het Burgerlijk Wetboek voorstelde); X., *Strategie voor de ontwikkeling van de huurcontracten met vernieuwbouw*, Brussel, Planbureau, 1986; G. VERSCHEURE, *Fonction sociale et dimension économique du logement en Belgique*, Brussel, Planbureau, 1988, 335-345; overigens waren reeds enkele type-renovatiehuurovereenkomsten in omloop, o.m. van de Provinciale Secretariaten voor de Huisvesting; voor de sociale huisvestingssector: J.M. QUINTIN, "Rénovation urbaine et logement social", in X., *Les aspects juridiques de la rénovation urbaine*, Louvain-la-Neuve, U.C.L./Faculté de Droit, 1979,

45). De totstandkoming en de modaliteiten ervan werden volledig beheerst door de wilsautonomie van de partijen. De artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek zijn immers van aanvullend recht. Partijen mogen bij overeenkomst afwijken van de verplichting om het verhuurde goed in goede staat van onderhoud af te leveren en bepalen dat de huurder er zich toe verbindt het goed op te knappen, meestal tegen kwijtschelding van enkele maanden huur (Cass. 11 december 1975, *Pas.* 1976, I, 446 en *Rev. not. b.* 1978, 80; Rb. Antwerpen 12 januari 1988, *T. Vred.* 1989, 48, noot B. HUBEAU; Vred. Brussel 27 september 1983, *Res Jur. Imm.* 1984, 229 en M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général, a.w.*, p. 260, nr. 603). De afwijkende bedingen dienen overeenkomstig de algemene principes eng (en in het voordeel van de huurder) te worden geïnterpreteerd, wanneer hun draagwijdte dubbelzinnig, twijfelachtig of onduidelijk zou zijn (art. 1162 B.W.; Cass. 27 oktober 1960, *Pas.* 1961, I, 209; Vred. Grivegnée 19 maart 1975, *T. Vred.* 1975, 225). De Woninghuurwet voerde voor het eerst een aangepast wettelijk statuut in met betrekking tot de renovatiehuurovereenkomst (art. 8 Woninghuurwet).

682 Welk is de doelstelling hiervan? Men wil tegemoet komen aan de wens van sommige huurders, die, gelet op hun technische capaciteiten en hun mogelijkheden, bereid zijn op hun kosten bepaalde werken uit te voeren, die het gehuurde goed in de vereiste staat kunnen brengen of verbeteren. Artikel 8 biedt nu de mogelijkheid om, wanneer daartegenover een overeenstemmende prestatie van de verhuurder staat, een renovatiehuurovereenkomst te sluiten. Zij komen beide partijen ten goede en dragen bij tot de verbetering van het woningbestand (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 21-22 (Memorie van Toelichting); Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 83, nr. 57; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 105, nr. 110).

AFDELING II

TOESTAND NA DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991

§ 1. Over welke werken gaat het?

683 De werken moeten in het gehuurde goed plaats hebben en op kosten van de huurder geschieden. Naast de uitvoering van werken, gericht op de verwezenlijking van de wettelijke vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet, kunnen ook werken ter vergroting, verfraaiing, verbetering van het comfort, die niet strikt noodzakelijk zijn, worden uitgevoerd (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 50, nr. 44; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 28-29, nrs. 63-64). In de eerste plaats komen derhalve zowel verbouwings-, als herstellings-, voltooiings- of aanpassingswerken in aanmerking (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 22 (Memorie van Toelichting); J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 48; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 40, nr. 33; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ", *t.a.p.*, p. 1471, nr. 33; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 202). Enkel indien de werken de staat van de gehuurde woning beogen te verbeteren, kon dus worden afgeweken van de vereisten van artikel

2 van de Woninghuurwet (art. 8, tweede lid Woninghuurwet). Ingevolge de afwijking ten aanzien van artikel 2 van de Woninghuurwet zullen de werken dan wel verband moeten houden met de verbetering van de bewoonbaarheid, de veiligheid, de gezondheid van het gehuurde goed (J.L. RENS, *t.a.p.*, 248). Het gaat niet om geringe herstellingen, zoals vastgelegd in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, wel om grote herstellingen, die gemeenrechtelijk ten laste van de verhuurder zijn gelegd (zie art. 1755 B.W.; J.L. RENS, *t.a.p.*, 248).

684 Eén van de, in de oorspronkelijke redactie, drie genoemde tegenprestaties vanwege de verhuurder is voldoende (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 129 (Verslag VAN ROMPAEY); D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 87, nr. 266; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 49; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 40, nr. 33; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.472, nr. 33; J.L. RENS, *t.a.p.*, 249). Afstand doen van de opzeggingsmogelijkheid betreft de verschillende vormen van beëindiging (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 129 (Verslag VAN ROMPAEY)). Wat de huurprijsverlaging betreft kan men gaan tot de kwijtschelding, maar het moet wel blijven gaan om een huurovereenkomst (J.L. RENS, *t.a.p.*, 249). De werken, die de huurder moet uitvoeren, moeten in het stelsel van 1991 "bepaald" zijn (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 203).

§ 2. Rechten en verplichtingen van de partijen

685 De periode, waarvoor de verhuurder zich verbindt, bedraagt ofwel meer dan negen jaar, ofwel minder dan drie jaar in toepassing van artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet onder de gelding van de Wet van 20 februari 1991 (B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 29-31, nrs. 65-68; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 40, nr. 33; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.472, nr. 33; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 49). De huurder mag de overeenkomst overeenkomstig de wettelijke bepalingen beëindigen; er kan wel een contractuele fout voorhanden zijn, zo de werken niet zijn uitgevoerd, waartoe hij zich tegenover de verhuurder heeft verbonden (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 129 (Verslag VAN ROMPAEY); zie ook: J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 50, nr. 45; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 87, nr. 267; J.L. RENS, *t.a.p.*, 248; ook *de exceptio non adimpleti contractus* kan worden ingeroepen).

686 Wat is het lot van de werken, die de huurder uitvoerde, op het einde van de overeenkomst? Hiervoor geldt, bij gebrek aan een uitdrukkelijke regeling en tenzij de partijen een andere regeling hebben vastgelegd, het gemeen recht. Overigens wordt vrij algemeen aangeraden een schriftelijke vorm te geven aan deze overeenkomst (J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 178), met vermelding van de wederzijdse rechten en verplichtingen, de aard en modaliteiten van de werken, de uitvoeringstermijn, de eventuele verzekering (*Parl. St.*

Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 22 (Memorie van Toelichting); J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 48; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 41, nr. 33; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1472, nr. 33), alsook het toezicht, de gebruikte materialen, de wijze van goedkeuring door de verhuurder, de eventuele regeling van de stedenbouwkundige vergunning (J.L. RENS, *t.a.p.*, 248); zo kan een schriftelijke beschrijving worden opgenomen van "de plannen, de voorwaarden, de programmatie, en voorafgaande bestekken, alsmede in voorkomend geval, de nodige vergunningen" (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 51, nr. 47). In het licht van de essentiële kenmerken van de renovatiehuurovereenkomst kan geen herstel in de oorspronkelijke staat worden gevraagd door de verhuurder, noch een vergoeding door de huurder (zie ook: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 49; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 41, nr. 33; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1472, nr. 33; J.L. RENS, *t.a.p.*, 248; voor een uitvoerige behandeling van de verbeteringswerken in het gemeenrechtelijk huurstelsel: R. KRUITHOF, "Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué", noot onder Cass. 23 april 1965, *R.C.J.B.* 1966, 55-76).

687 De huurder is als bouwheer verantwoordelijk en moet de werf bewaken, de werken volgens de kwaliteitscriteria uitvoeren en waarborgen bieden voor een degelijke afwerking, van zodra zij zijn aangevat (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 51, nr. 47). Dit houdt dan ook in dat regelingen moeten worden getroffen voor bepaalde situaties (b.v. de aannemer of één van de ambachtslui gaat failliet; de huurder kan onmogelijk de werken voortzetten of voltooien ingevolge ziekte, overlijden, verlies van betrekking, verhuizing of als de huurder opzegt, of er zich ten slotte onvoorziene gebeurtenissen of vertragingen voordoen, die storend zijn voor de andere bewoners van het gebouw). Ook de wijze van vereffening van de rekeningen en de eventuele vergoedingen voor vertragingen, niet-afwerking, niet-conforme uitvoeringen, allerlei tekortkomingen, kunnen worden geregeld (J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 51, nr. 47).

AFDELING III

REGELING NA DE WIJZIGINGSWET VAN 13 APRIL 1997

§ 1. Algemene situering

688 Een fundamentele kritiek op de regeling in 1991 luidde dat vanuit de overweging dat de wet niet noodzakelijk een equivalente tegenprestatie vanwege de verhuurder oplegt, de bepaling over de renovatiehuurovereenkomst artikel 2 van de Woninghuurwet van elke inhoud kan ontslaan: de mogelijkheid bestaat met name om van de minimale normen af te wijken (J.M. LETIER

en T. PAPPART, *t.a.p.*, 178). Over de mogelijke "fraudes" in verband met de toepassing van artikel 8 van de Woninghuurwet in het oude stelsel stelde VANWIJCK-ALEXANDRE de volgende mogelijke situaties vast: men kan het voordeel dat de verhuurder aan de huurder verleent tot een minimum reduceren, doordat deze werken uitvoert om de toestand van een goed, dat niet conform is aan de elementaire vereisten, te verhelpen enerzijds en het misbruik dat kan voortvloeien uit het feit dat het recht van de verhuurder om een opzegging te geven voor persoonlijk gebruik slechts één uitzondering kent, met name de renovatiehuurovereenkomst (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 205-207; zie ook: P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 79-80, nrs. 106-108; J.M. LETIER en T. PAPPART, *t.a.p.*, 178; P.A. FORIERS, *t.a.p.*, 89).

689 Dit was inderdaad de "zwakke schakel" in de door de wetgever van 1991 ingevoerde regeling (B. HUBEAU, "De staat van de woning en de renovatiehuurovereenkomst", *t.a.p.*, p. 31, nr. 69). Terwijl de renovatie-inspanningen van de huurder in vele gevallen erg vergaand waren (de aanpassing van de woning die menselijke bewoning mogelijk maakt), was de tegenprestatie van de verhuurder dikwijls louter symbolisch (afzien van het recht op huurprijsherziening). Dergelijke overeenkomst kon trouwens ook mondeling worden gesloten, waardoor de precieze draagwijdte van de respectievelijke verbintenissen vaak nog moeilijker bepaalbaar bleek te zijn (zie het reeds eerder vermelde vonnis: Vred. Boom 24 juni 1993, *T. Vred.* 1994, 332, noot B. HUBEAU, "De renovatiehuurovereenkomst in de Woninghuurwet").

690 Vanuit deze tekortkomingen heeft de wetgever van 1997 de voorwaarden, waaronder partijen een renovatiehuurovereenkomst kunnen sluiten, strikter gereglementeerd (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 12 (Memorie van Toelichting); nr. 717/7, 4 (Verslag LANDUYT); *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 7 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

691 Daarom kwam er de volgende herformulering. "De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd. In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werken ertoe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dat artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze huur niet korter mag zijn dan degene die rederlijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren. Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode, die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de

huurprijs te verlagen of kwijt te schelden. Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meeste gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak" (art. 8 van de Woninghuurwet).

692 De wijziging had vooral tot doel de situatie op te vangen, waarin één van de partijen niet tot de uitvoering van haar verbintenissen overging, waardoor de noodzaak van een geschrift vooral werd aangevoeld (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 12 (Memorie van Toelichting); Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 85; nr. 61; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 106, nr. 112; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 595-596, nr. 6).

693 Nieuw ten aanzien van de regeling van 1991 zijn de verplichting een geschrift op te stellen, deze om een termijn te bepalen en het verbod een huurprijs te vragen tijdens de werken. Deze laatste verplichting was niet gesuggereerd door de Evaluatiecommissie. VANWIJCK-ALEXANDRE merkt op dat er geen uitzondering mogelijk is, ook niet als de werken lang duren of worden "gerekt", evenmin als het genot niet volledig onmogelijk is; dan is er geen mogelijkheid tot proportionele vermindering. Ook de vereiste van oplevering van de werken is nieuw ten aanzien van de oorspronkelijke regeling (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 30-31).

§ 2. Twee types van renovatiehuurovereenkomst en de respectieve voorwaarden

A. ALGEMENE SITUERING

694 Op basis van de tekst van het gewijzigde artikel 8 van de Woninghuurwet, kan een onderscheid worden gemaakt tussen twee types van renovatiehuurovereenkomsten (P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 80, nr. 109; P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 4, nr. 5 en p. 6-9, nrs. 11-19; D. LYBAERT, *t.a.p.*, 29-30; L. STERCKX, *t.a.p.*, 398-399; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 596, nr. 6). De eerste soort beoogt de uitvoering van werken, andere dan deze die nodig zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de minimale vereisten. De tweede soort heeft de uitvoering van werken op het oog, nodig om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de minimale eisen, bedoeld in artikel 2 van de Woninghuurwet. Uiteraard is een combinatie van beide types mogelijk: dit is het gemengd type. Voor beide types van renovatiehuurovereenkomst geldt een aantal gemeenschappelijke voorwaarden. Indien de werken (tevens) tot doel hebben het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de wettelijke minimumvereisten, dan gelden een aantal bijkomende, specifieke voorwaarden. Volgens de tekst van de wet kan de renovatiehuurovereenkomst, ongeacht het type, worden gesloten bij de aanvang van de huurovereenkomst of daarna.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE RENOVATIEHUUROVEREENKOMST

695 Bij de sluiting van de renovatiehuurovereenkomst moeten vier algemene cumulatieve voorwaarden worden nageleefd:
a) de overeenkomst moet schriftelijk worden gesloten;
b) in de overeenkomst is vastgesteld dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren in het gehuurde goed;
c) in de overeenkomst is de termijn bepaald waarbinnen de werken moeten uitgevoerd worden;
d) de overeenkomst bepaalt de tegenprestatie(s), waartoe de verhuurder zich verbindt, namelijk: het afzien van het recht op huurprijsherziening; het afzien van het recht om een einde te maken aan de huurovereenkomst door een opzegging; de kwijtschelding of de verlaging van de huurprijs (P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 81-82, nrs. 109-113).

1. Schriftelijke overeenkomst

696 In de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 13 april 1997 is aangeduid dat het logisch is dat de overeenkomst schriftelijk moet worden opgemaakt, aangezien de renovatiehuurovereenkomst tot gevolg kan hebben dat wordt afgeweken van andere dwingende bepalingen van de Woninghuurwet (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 12 (Memorie van Toelichting)). Het vereiste van een geschreven overeenkomst is in de rechtspraktijk echter vooral van belang omwille van zijn bewijsfunctie met betrekking tot de wederzijdse verplichtingen van beide partijen. Het geschrift moet overigens voldoen aan de voorschriften van artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek, omdat het gaat om een wederkerige overeenkomst (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 5, nr. 7).

2. Termijn van uitvoering

697 De termijn, waarbinnen de renovatiewerken moeten worden uitgevoerd, is afhankelijk van de aard en de omvang ervan. Indien de huurder deze termijn overschrijdt, zou afhankelijk van de omstandigheden zijn contractuele aansprakelijkheid aan de orde kunnen zijn. Indien echter een te korte termijn is bepaald om de werken uit te voeren, kan de vrederechter deze termijn op verzoek van de huurder verlengen (*Parl. St.* Senaat, nr. 505/3, 14 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

698 De wet bepaalt geen minimale duur voor de renovatiehuurovereenkomst. Ook de korte duur is derhalve niet uitgesloten (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 110, nr. 117; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 48). Wat gebeurt er bij vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst? Daarover regelt de wet niets: van belang is de termijn van uitvoering van de werken en eventuele gevolgen van deze vroeg-

tijdige beëindiging voor de partijen in de overeenkomst aan te duiden (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 110, nr. 118).

3. Tegenprestatie van de verhuurder

699 Overeenkomstig artikel 8, derde lid van deWoninghuurwet moet de verhuurder tegenover de prestaties van de huurder één (of meer) van de volgende drie tegenprestaties plaatsen:
a) afzien van het opzeggingsrecht;
b) afzien van de mogelijkheid tot huurprijsherziening;
c) verlaging en kwijtschelding van de huurprijs.

700 De tegenprestatie(s), waartoe de verhuurder zich dient te verbinden, wordt dus omschreven in derde lid van artikel 8 van de Woninghuurwet. Zoals overigens ook het geval was onder de vroegere wetgeving, is er één van deze drie tegenprestaties nodig, maar ook voldoende (zie o.m.: L. STERCKX, *t.a.p.*, 399; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 84, nr. 59; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 105, nr. 111 en p. 108-109, nr. 115). Het is mogelijk dat is overeengekomen dat werken worden uitgevoerd, maar zonder tegenprestatie van de verhuurder. De wil van de partijen zal moeten worden nagegaan: dan speelt uiteraard het normale gemeenrechtelijke regime om het lot te bepalen van de werken op het einde van de huurovereenkomst (zie verder, nrs. 719-723; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 109-110, nr. 116; B. LOUVEAUX, *Le bail en général*, p. 303-309, nrs. 506-512; over de mogelijke compensaties: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 49).

701 Wanneer de verhuurder tegen de toezegging in om de huurovereenkomst niet te beëindigen toch opzegt, heeft deze opzegging geen uitwerking (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 111, nr. 119), maar het recht van de huurder om op te zeggen blijft onaangetast, uiteraard volgens de bepalingen van o.m. artikel 3 van de Woninghuurwet. De mobiliteit van de huurder is ten deze niet beperkt. Anderzijds mag hij uiteraard geen einde maken aan de huurovereenkomst vooraleer de werken zijn uitgevoerd, op het risico schadevergoeding te moeten betalen (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 60, nr. 45; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 48; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.471-1.472, nr. 33; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 111, nr. 120).

702 De overeengekomen tegenprestatie kan zich over een periode van meer dan negen jaar uitstrekken. In dit geval zal de huurovereenkomst, met het oog op de tegenwerpelijheid ervan, bij notariële akte moeten worden opgemaakt om te kunnen worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (zie art. 1 Hypotheekwet) en zal, althans voor het Vlaamse Gewest, op straffe van nietigheid van de overeenkomst, te vorderen door de huurder of de O.V.A.M., een bodemattest moeten worden meegedeeld (zie art. 2, 18 en

art. 36 Bodemsaneringsdecreet, het Decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, *B.S.* 29 april 1995; zie hierover o.m.: D. RYCKBOST en S. DELODDERE, *Bodemsanering in Vlaanderen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, reeks *Recht en praktijk*, 1997, 120 en 128; A. VAN OEVELEN, "De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op de overeenkomsten tot toekenning van een eigendoms- of gebruiksrecht op al dan niet bebouwde gronden", in K. DEKETELAERE (ed.), *Het decreet betreffende de bodemsanering*, Brugge, Die Keure, reeks *Milieurechtstandpunten*, 1995, 163-164 en 169; D. RYCKBOST, "Het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering", *T.M.R.* 1995, 178-205; D. RYCKBOST, "Het Vlarebo. Enkele bedenkingen bij de uitvoering van het Bodemsaneringsdecreet", *T.M.R.* 1996, 153-170). Voor zover op de grond een risico-activiteit wordt of werd uitgevoerd in de zin van artikel 3 van het Bodemsaneringsdecreet en die is opgenomen op de lijst van bijlage 1 van het V.L.A.R.E.B.O. (dit is het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering, *B.S.* 27 maart 1996), zou de overdracht tot gevolg hebben dat de verhuurder of de huurder de onderzoeken, plichten en eventuele saneringswerken dient uit te voeren, zoals bepaald in artikel 37 van het Bodemsaneringsdecreet. De woninghuurovereenkomst sluit omwille van haar aard niet noodzakelijk uit dat bepaalde risico-activiteiten plaats hebben op het gehuurde onroerend goed (DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 6, nr. 9).

C. OVER WELKE WERKEN GAAT HET?

703 Het kan gaan om alle types van werken, voor zover ze in het gehuurde goed worden uitgevoerd (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 83-84, nr. 58 B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 106-108, nrs. 113-114). Deze werken mogen geen betrekking hebben op een andere woning, die onbewoond is en bestemd om aan een derde te worden verhuurd (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 108, nr. 114). Ze mogen wel betrekking hebben op aanhorigheden van het onroerend goed, zoals de tuin of de gemeenschappelijke delen (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 47; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 108, nr. 114). Ze moeten niet noodzakelijk fysiek door de huurder zelf worden uitgevoerd, maar hij moet er wel de prijs van dragen. Zoals bekend is zwartwerk verboden door de Wet van 6 juli 1976 betreffende de bestrijding van het sluikwerk met een handels- of ambachtskarakter (*B.S.* 20 juli 1976), behalve indien uitgevoerd door verwanten tot de tweede graad, of tot de vierde graad als het gaat om sociale of daarmee gelijkgestelde woningen (A. DELVAUX en D. DESSARD, *Le contrat d'entreprise de construction*, *Rép. not.*, Brussel, Larcier, 1991, nr. 41; B. LOUVEAUX, "Le statut de l'entrepreneur", *Statuts et responsabilités des édificateurs*, Brussel, Facultés Universitaires Saint-Louis, 1989, 56; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 108, nr. 114; zie ook: M. SENELLE, *Het bouwrecht in België*, deel I. *De bestrijding van drie koppelbazen in de bouw*, Brussel, Bruylant, 1992, 483). Ook voor het verkrijgen van even-

tuele tussenkomsten voor de werken is het vaak nodig te werken met een geregistreerd aannemer (B. LOUVEAUX, "Le statut ...", *t.a.p.*, 69 en 82).

704 Het kan gaan om renovatiewerken, maar ook eenvoudige opfrissingswerken, zoals schilderwerken, behangwerken, vloerwerken, zelfs deze die normaal ten laste zijn van de verhuurder (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 107, nr. 113). De werken moeten ingevolge de algemene regel van artikel 1129 van het Burgerlijk Wetboek bepaald of bepaalbaar zijn (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 107, nr. 113).

705 Als de huurder op eigen initiatief zelf werken onderneemt, gaat het niet om een renovatiehuurovereenkomst, ook al vraagt hij de toestemming aan de verhuurder om ze uit te voeren (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 202; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 107-110, nrs. 113-116).

706 De uitgevoerde werken moeten ten slotte ook worden opgeleverd, dit op verzoek van de meest gerede partij, teneinde vast te stellen of de huurder zijn contractuele verbintenissen is nagekomen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 13 (Memorie van Toelichting)). De meest gerede partij zou terzake een vordering kunnen instellen bij de vrederechter met een verzoekschrift overeenkomstig artikel 594, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 596). Er kan worden aangenomen dat deze oplevering niet aan specifieke vormvoorwaarden is onderworpen, zoals de vereiste van een geschrift. De wet bepaalt daarover immers niets. De partijen zouden in hun renovatieovereenkomst uiteraard wel specifieke formaliteiten kunnen opnemen. Dit is eventueel zelfs aan te bevelen teneinde geschillen te voorkomen.

707 In een dergelijke situatie zou de verhuurder de gedwongen uitvoering van de werken door de huurder of overeenkomstig artikel 1144 van het Burgerlijk Wetboek door een derde op kosten van de huurder, alsook de ontbinding van de huurovereenkomst met eventuele schadevergoeding, kunnen vorderen.

D. RENOVATIEWERKEN ANDERE DAN NODIG OM TE VOLDOEN AAN DE ELEMENTAIRE VEREISTEN

708 Overeenkomstig artikel 8 van de Woninghuurwet is het thans mogelijk om een renovatiehuurovereenkomst te sluiten, waarbij de huurder op zijn kosten werken uitvoert, die normaal "door de verhuurder moeten worden verricht". Het betreft in dit geval werken, die verband houden met de gemeenrechtelijke leverings- en/of onderhoudsplicht van de verhuurder (zie art. 1719 en 1720 B.W.), met uitsluiting van de werken, die betrekking hebben op de elementaire vereisten vervat in artikel 2 van de Woninghuurwet

(zie: *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 16 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Voor deze overeenkomst moeten de hierboven vermelde algemene voorwaarden worden nageleefd. In de redactie van artikel 8 van de Woninghuurwet na de Wijzigingswet van 1997 wordt geen sanctie opgenomen, wanneer deze voorwaarden werden miskend. Volgens de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 13 april 1997, en meer bepaald volgens de Minister van Justitie, zou de vrederechter kunnen tussenkomen, indien het contractueel beoogde evenwicht niet is nageleefd (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 16 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)).

709 Is er nog wel sprake van een renovatieovereenkomst indien deze voorwaarden, in het bijzonder de verplichting tot een contractueel bepaalde tegenprestatie, niet nageleefd werden (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 106, nrs. 110 en 116)? LOUVEAUX heeft terecht opgemerkt: "L'article 8, qui est impératif, impose qu'à l'engagement du preneur réponde une contrepartie dans le chef du bailleur. Il n'y a donc bail à rénovation que s'il y a un engagement du bailleur". Artikel 8 bepaalt op dwingende wijze onder welke voorwaarden de werken, die eigenlijk door de verhuurder moeten worden verricht volgens de normale regels, contractueel ten laste van de huurder worden gelegd. Dit heeft verstrekkende gevolgen voor het gemeenrechtelijke regime van de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek, die van aanvullend recht zijn, althans voor zover het woningen betreft, die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats van de huurder. In deze gedachtengang is het beding op basis waarvan bepaalde herstellingen contractueel ten laste van de verhuurder ten laste worden gelegd van de huurder, immers (relatief) nietig, indien niet tegelijkertijd minstens één van de tegenprestaties wordt vastgesteld. De verhuurder zou in dit geval dus kunnen worden gedwongen tot de uitvoering van deze herstellingen, die aanvankelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder werden gelegd door middel van de huurovereenkomst (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 8, nr. 15; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 82-85, nrs. 114-119).

§ 3. Sancties ten aanzien van de huurder

710 De sluiting van een renovatiehuurovereenkomst betekent niet dat de huurder de overeenkomst niet te allen tijde zou kunnen opzeggen, indien de wettelijk voorgeschreven opzeggingstermijn van drie maanden in acht wordt genomen (zie art. 3 § 5 Woninghuurwet). Indien de werken nog niet (volledig) zijn uitgevoerd op het ogenblik van de opzegging, is dit een contractuele wanprestatie, zodat de huurder schadevergoeding verschuldigd zal zijn. Dat was ook reeds het geval onder het stelsel van 1991 (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 10, nr. 21; J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 50, nr. 45; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 59, nr. 40; B. HUBEAU, "De staat van de woning ...", *t.a.p.*, p. 29, nr. 65; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 111, nr. 120; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 86, nr. 65; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht

...", *t.a.p.*, p. 1.472, nr. 33; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 85-86, nrs. 120-121).

711 De huurder, die nalaat om de werken waartoe hij zich verbonden heeft (tijdig) uit te voeren is aansprakelijk overeenkomstig het gemeen overeenkomstenrecht. De verhuurder zou de gedwongen uitvoering van de werken kunnen vragen of de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding (zie art. 1184 B.W.). De verhuurder, die een vermindering of kwijtschelding van de huurpriijs heeft toegestaan als tegenprestatie voor de uitvoering van werken waarvoor de huurder in gebreke blijft, heeft recht op een aanvullende vergoeding (zie ook: P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 9, nr. 20; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 85-87, nrs. 62-87).

712 In dit verband rijst de vraag welke de gevolgen zijn van een door de verhuurder geldig gegeven opzegging voordat de termijn waarbinnen de werken dienen uitgevoerd te worden is verstreken. Deze opzegging is immers niet per definitie uitgesloten onder de gewijzigde wetsbepaling. De verhuurder is immers niet verplicht om in het kader van de renovatiehuurovereenkomst als tegenprestatie af te zien van zijn recht om de huurovereenkomst op te zeggen. LOUVEAUX stelde in dit verband terecht: "Si les parties sont clairement convenues d'une durée d'exécution des travaux – hetgeen onder nieuwe wet regel is geworden – l'on pourra, selon les circonstances, en déduire que le bailleur s'est engagé à ne pas mettre fin au contrat avant l'expiration de ce délai. En règle générale, c'est à celui à qui incombe la dissolution du contrat avant l'achèvement du délai d'exécution des travaux qu'il appartiendra de supporter l'essentiel des conséquences qui en résultent" (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, 111, nr. 119).

§ 4. Renovatiewerken nodig om te voldoen aan de elementaire vereisten

713 De Minister van Justitie heeft tijdens de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 13 april 1997 in dit verband verduidelijkt dat men niet uit het oog mag verliezen dat een renovatieovereenkomst, die de huurprijs omzet in te leveren arbeid, voor sommige mensen de enige mogelijkheid is om een woning aan zeer voordelige voorwaarden te kunnen huren. Toch lijkt het op het eerste gezicht juridisch niet consequent renovatieovereenkomsten mogelijk te maken voor onbewoonbare woningen. Een verbod ten aanzien van deze renovatiehuurovereenkomsten voor woningen, die niet aan de basisvoorwaarden voldoen, zou een ongewenst effect kunnen hebben en een aantal zwakkere categorieën verder uitsluiten van de woningmarkt in plaats van hen te beschermen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 13-14, 16 (Verslag DELCOURT-PÊTRE); P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 8, nr. 15; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 84-85, nr. 60; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 107, nr. 113; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 595, nr. 5).

714 Een renovatieovereenkomst van dit type moet naast de algemene voorwaarden cumulatief aan een aantal specifieke voorwaarden voldoen om te vermijden dat van de mogelijkheid tot de sluiting van een renovatiehuurovereenkomst misbruik wordt gemaakt om woningen van onaanvaardbare kwaliteit te verhuren:
a) de werken, die ertoe moeten strekken de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten, moeten precies omschreven worden;
b) de aanvang van de werken moet binnen een redelijk tijdstip worden bepaald;
c) gedurende de termijn, die overeengekomen werd om de werken uit te voeren, is geen huurprijs verschuldigd;
d) de duur van de werken mag niet korter zijn dan de termijn die redelijkerwijze nodig is om die werken uit te voeren (zie art. 8, tweede lid van de Woninghuurwet).

715 Aan deze specifieke voorwaarden moet zijn voldaan, alsook aan de algemene voorwaarden om af te wijken van de dwingende verplichting van de huurder om het goed te leveren in een staat, die voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 4 (Memorie van Toelichting)).

716 Het is duidelijk dat stijlformules de voorwaarde schenden, krachtens welke de werken die moeten worden uitgevoerd om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten, "precies" moeten worden omschreven. Deze vereiste is immers niet verzoenbaar met de aanwending van allerlei stijlformules, zoals "de huurder zal in het gehuurde goed alle herstellings- of aanpassingswerken uitvoeren nodig om het in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet en het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997" (L. STERCKX, *t.a.p.*, 399). Naar analogie met de regeling voor de opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving (zie art. 1731 B.W.), kan worden aangenomen dat de omschrijving van de werken gedetailleerd, desnoods werk per werk (plaatsing van een toilet, een tappunt voor drinkbaar water, enz.) en plaats per plaats (plaatsing van een verwarmingsinstallatie in de keuken, plaatsing van een duplexraam in slaapkamer op zolderverdieping, enz.) moet gebeuren (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 8, nr. 17).

717 Terwijl de wetgever tot doel had de renovatiehuurovereenkomst strikter te reglementeren, behoudt de rechter bij de beoordeling van deze voorwaarden nog een relatief belangrijke appreciatiebevoegdheid, namelijk bij de invulling van het criterium "redelijk" tijdstip, waarbinnen de werken een aanvang moeten nemen en de "redelijke" termijn, die noodzakelijk is om deze werken te kunnen uitvoeren (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, 596).

718 Hoewel de wet zelf geen sanctie bepaalt, moet worden aangenomen dat de bescherming van artikel 2 van de Woninghuurwet in beginsel volledig

"herleeft", indien voormelde specifieke (en/of algemene) voorwaarden niet worden nageleefd. De niet-naleving van de voorwaarde dat de werken precies moeten worden omschreven (de specifieke voorwaarde) of van de vereiste of de vereiste geschrift van de contractuele tegenprestatie (de algemene voorwaarden), zijn niet herstelbare inbreuken op artikel 8 van de Woninghuurwet. Ze lijken in elk geval te moeten worden beteugeld met de "herleving" van het beschermingsmechanisme van artikel 2 van de Woninghuurwet. In dat geval zou de huurder dus terecht de ontbinding met schadevergoeding of de uitvoering van de werken met huurprijsvermindering kunnen vorderen van de verhuurder. Bij herstelbare inbreuken lijkt deze sanctie niet noodzakelijk te moeten worden toegepast en zou de vrederechter het evenwicht kunnen herstellen (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 16 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Zo zou de huurder eventueel de ten onterechte betaalde huurgelden kunnen terugvorderen of een verlenging van de termijnen van artikel 8 kunnen vragen (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 9, nr. 19).

§ 5. Wat gebeurt er met de werken en de meerwaarde van de woning bij de beëindiging van de huurovereenkomst?

719 De Wet van 13 april 1997 bepaalt niet, evenmin als het geval was onder gelding van de vroegere Woninghuurwet, wat het lot is op het einde van de huurovereenkomst van de door de huurder uitgevoerde werken.

720 Het lot van de werken op het einde van de huurovereenkomst is dus niet wettelijk geregeld. De gemeenrechtelijke principes zijn derhalve van toepassing (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 10, nr. 21; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 111-112, nr. 121; L. HERVE, "Du sort et de l'indemnisation des travaux irréguliers et non susceptibles d'enlèvement effectués par le preneur, en droit commun du bail: *ad hoc sub judice lis est* ou tempête dans un verre d'eau?" (noot onder Vred. Moeskroen 3 oktober 1994 en Rb. Doornik 26 maart 1996), *T. Vred.* 1997, 135-147; R. KRUITHOF, "Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué", *t.a.p.*, 55-76), met dien verstande dat de verhuurder de huurder niet kan verplichten om de gehuurde woning in haar oorspronkelijke staat te herstellen, omdat de huurder contractueel verplicht was om de werken uit te voeren en de verhuurder de werken in de regel trouwens heeft aanvaard ingevolge de oplevering. De huurder van zijn kant kan geen aanspraak maken op een vergoeding voor de meerwaarde, die hij met de uitvoering van deze werken aan de huurwoning zou gegeven hebben, omdat hij door de verhuurder reeds werd vergoed met één van de mogelijke tegenprestaties (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 112, nr. 121; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.472, nr. 33; HERVE twijfelt nochtans: L. HERVE, *t.a.p.*, p. 137, nr. 7, noot 6). Partijen kunnen in de renovatiehuurovereenkomst evenwel een andere regeling bedingen, wat overigens aanbeveling verdient, net zoals het aanbeveling verdient dat in de schriftelijke renovatiehuurovereeenkomst de afspraken worden opgenomen omtrent de verzekeringen, toe-

zicht, gebruikte materialen, wie de grondstoffen, het bouwmateriaal en de bouwgereedschappen levert, eventuele regeling van de stedenbouwkundige vergunningen, enz. (vgl. met boven, nr. 687; P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 10, nr. 22; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *t.a.p.*, p. 596, nr. 6).

721 De gemeenrechtelijke regel dat geen verwijdering kan worden geëist van werken, waartoe de verhuurder toestemming gaf, is hier van toepassing (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 86, nr. 67; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 34). De huurder kan de werken niet wegnemen, zelfs indien dit materieel mogelijk zou zijn, en kan geen aanspraak maken op een vergoeding wegens meerwaarde, aangezien hij door de verhuurder reeds werd vergoed door middel van één van de in de wet opgesomde en in het renovatiecontract verplicht in te lassen tegenprestaties (P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 86, nr. 122; B. LOUVEAUX, *Le bail de résidence principale*, p. 112, nr. 121; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1.472, nr. 33). De evenwaardigheid van de prestaties van partijen wordt door de wet niet opgelegd. De tegenprestatie waartoe de verhuurder zich verbindt, moet wel reëel zijn; op dit punt is rechterlijke controle *a posteriori* mogelijk, teneinde misbruiken tegen te gaan (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 34).

722 Op het einde van de huurovereenkomst is het van belang bij de oplevering van de werken een beschrijving te maken van de werken. In toepassing van artikel 1730 § 2 van het Burgerlijk Wetboek is het inderdaad mogelijk bij omvangrijke werken een plaatsbeschrijving op te stellen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 112, nr. 122).

723 LOUVEAUX heeft zelf een voorstel van model voor een renovatiehuurovereenkomst uitgewerkt (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 112-114, nr. 123), alsook CARTUYVELS en BEGUIN (B. CARTUYVELS en E. BEGUIN, in *La nouvelle réglementation ...*, *a.w.*, 202).

§ 6. Huurprijs

724 Voor de huurprijs kan men drie periodes onderscheiden: vóór, tijdens en na de werken. De rechter kan in afwachting van de uitvoering van de werken, die nodig zijn om het goed in overeenstemming te brengen met artikel 2 van de Woninghuurwet, tijdelijk een huurprijsvermindering toestaan. Tijdens de werken is in beginsel volgens artikel 8 van de Woninghuurwet geen huurprijs verschuldigd. Na de uitvoering van de werken kan zeker geen huurprijsherziening worden gevraagd op grond van artikel 7 van de Woninghuurwet, omdat de werken dienen om het gehuurde goed te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten. Voor bijkomende verbeteringswerken kan het echter wel het geval zijn (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 60-61, nrs. 43-46).

§ 7. Overgangsrecht in de Wijzigingswet van 13 april 1997

725 Ten aanzien van de lopende (renovatie)huurovereenkomsten heeft de Wijzigingswet van 1997 een eerbiedigende werking. Het gewijzigde artikel 8 van de Woninghuurwet is slechts van toepassing op de huurovereenkomsten, die worden gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet. Uitdrukkelijk of stilzwijgend verlengde overeenkomsten blijven dus onder de toepassing vallen van de vroegere wetgeving (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 35; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 86, nr. 123).

AFDELING IV

DE RENOVATIE(HUUR-)OVEREENKOMST IN DE VLAAMSE WOONCODE

§ 1. Algemene situering

726 Wij besteedden eerder reeds aandacht aan de woningkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode. Aan de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de (eventuele gehuurde) woning en aan de weigering van het conformiteitsattest verbindt de Vlaamse Wooncode een aantal gevolgen naar gelang de situatie of de betrokken (niet-conforme) woningen al dan niet voor kwaliteitsverbetering vatbaar zijn.

727 Als maatregel voor de weigering van het conformiteitsattest of de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de (eventueel gehuurde) woning geldt in de eerste plaats de mogelijkheid voor de eigenaar om renovatiewerken uit te voeren wanneer ze in aanmerking komt voor renovatie, verbetering of aanpassing. De tweede fase is de sluiting van een renovatieovereenkomst met bepaalde publieke initiatiefnemers. Tot slot is er het sociaal beheersrecht. We staan stil bij deze verschillende stappen (zie ook: P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 27-33, nrs. 53-70).

§ 2. De woning komt in aanmerking voor renovatie, verbetering of aanpassing

728 Een woning, die in aanmerking komt voor verbetering, moet worden gerenoveerd, verbeterd of aangepast om ze alsnog in overeenstemming te brengen met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (zie art. 18 Vlaamse Wooncode). Onder "renovatie" verstaat de Vlaamse Wooncode: de uitvoering van structurele ingrepen, die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of een gebouw dat bestemd is om te worden bewoond (zie art. 2 § 1, 18° Vlaamse Wooncode). "Verbeteringswerken" zijn de beperkte ingrepen aan een wo-

ning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke omgeving (zie art. 2 § 1, 30° Vlaamse Wooncode). Onder "aanpassing" verstaat de Vlaamse Wooncode: de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap (zie art. 2 § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode). De mogelijkheid tot renovatie, aanpassing of verbetering wordt vastgesteld tijdens het conformiteitsonderzoek. De decretale maatregelen liggen vervat in een drietal verschillende fases of stappen. Ze zijn opgebouwd als een cascade van minder naar meer ingrijpende maatregelen.

A. EERSTE FASE: UITVOERING VAN RENOVATIEWERKEN DOOR DE EIGENAAR

729 De betrokkenen krijgen vooreerst de kans de woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen. Deze werken moeten binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen termijn worden uitgevoerd (zie art. 18 § 1 Vlaamse Wooncode). Het uitvoeringsbesluit bepaalt deze termijnen in functie van het al dan niet vereist zijn van een bouwvergunning. De Vlaamse Wooncode koppelt aan deze sanctionerende maatregel een ondersteunende maatregel. Indien de eigenaar voldoet aan de gestelde voorwaarden, kan een tegemoetkoming worden verkregen (zie art. 18 § 1 en 83 Vlaamse Wooncode).

730 Kan de eigenaar voor de uitvoering van deze werken gebruik maken van de mogelijkheid om met de huurders – hetzij met de huurder-hoofdverblijfhouder zelf, hetzij met een sociaal verhuurkantoor (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 21 (Verslag LANDUYT)) – een renovatieovereenkomst te sluiten overeenkomstig artikel 8 van de Woninghuurwet? Kan de (bestuursrechtelijke) renovatieverplichting dus met andere woorden contractueel worden verschoven naar de huurder? Er lijkt hiertegen geen bezwaar te bestaan, noch in het kader van de Vlaamse Wooncode, noch in het kader van de Woninghuurwet. Artikel 18 § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt: "als de woning, die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek (...) in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, dan moeten die worden uitgevoerd binnen een termijn die de Vlaamse Regering vaststelt", zonder dat wordt bepaald wie de werken dient uit te voeren. Ook de (relatieve) autonomie van de privaatrechtelijke Woninghuurwet ten opzichte van de bestuurlijke bepalingen inzake huisvesting, lijkt zich daartegen niet te verzetten. De in de Woninghuurwet bedoelde renovatiehuurovereenkomsten kunnen immers worden gesloten voor alle werken, met inbegrip van deze die betrekking hebben op de elementaire vereisten. Voor zijn renovatie-inspanningen zou de huurder overigens deze tegemoetkoming kunnen krijgen. In elk geval zullen de voorwaarden eigen aan deze (private) renovatiehuurovereenkomsten moeten worden geëerbiedigd. Vermits de werken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de Vlaamse Wooncode in elk geval ook betrekking zullen hebben op de elementaire vereisten, zal de renovatiehuurovereenkomst slechts geldig kunnen worden gesloten, indien de voorwaarden van artikel 8, tweede lid van de Woninghuurwet worden nageleefd. Terwijl de huurder tegenover de verhuurder contractueel aansprakelijk is voor de (tijdige) uitvoering van deze renovatiewerken, blijft de eigenaar-verhuurder in het kader van de Vlaamse Wooncode verantwoordelijk voor de uitvoering van de hem opgelegde werken binnen de gestelde termijn (zie hiervoor: P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 85, nr. 119).

B. TWEEDE FASE: SLUITING VAN RENOVATIEOVEREENKOMSTEN MET BEPAALDE (PUBLIEKE) INITIATIEFNEMERS

731 Als de werken niet (kunnen) worden uitgevoerd door de eigenaar, b.v. omdat deze daartoe over onvoldoende financiële middelen beschikt, kunnen de gemeente, het O.C.M.W. of een sociale woonorganisatie met uitzondering van de huurdersorganisaties, deze werken uitvoeren (zie art. 18 § 2 Vlaamse Wooncode). Daarbij is dan vooral een taak weggelegd voor de sociale verhuurkantoren, die precies tot taak hebben de private markt bij het woonbeleid te betrekken door woningen op deze markt te huren en ze onder te verhuren aan de meest kwetsbare bewonersgroepen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/4, 28 (Memorie van Toelichting); zie ook in het kader van de wijzigingen aan de Woninghuurwet: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 21 (Verslag LANDUYT); zie ook verder, nrs. 1.097-1.123).

732 Deze initiatiefnemers moeten wel op contractuele basis een zakelijk gebruiksrecht verwerven, zoals het vruchtgebruik, het recht van gebruik en bewoning, een erfpacht, enz., ofwel een huurrecht van ten minste negen jaar krijgen over de woning tegen een huurprijs, die wordt vastgesteld op basis van door de Vlaamse Regering te bepalen objectieve criteria, waarbij rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning (zie: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 18 (Memorie van Toelichting)). Het uitvoeringsbesluit bepaalt in dit verband dat bij de vaststelling van de huurprijs rekening wordt gehouden met het (geïndexeerd) kadastraal inkomen, de geraamde kostprijs van de nodige werken, de geraamde einddatum van uitvoering van deze werken en de einddatum van de huurovereenkomst (zie art. 14).

733 De aldus in huur genomen private woningen moeten opnieuw worden verhuurd of onderverhuurd (naar gelang van het geval volgens de regels van de sociale huur of volgens het privaat woninghuurrecht) aan kandidaten, die voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot de toewijzing van een sociale huurwoning. De door de initiatiefnemer aan deze huurder aan te rekenen huurprijs is in beginsel vrij te bepalen, maar mag niet meer bedragen dan de jaarlijkse (huur)kosten van de initiatiefnemer verhoogd met bepaalde andere kosten zoals de jaarlijkse onderhoudskosten, enz. (zie art. 16 uitvoeringsbesluit).

734 De voornoemde initatiefnemers, uitgezonderd de sociale verhuurkantoren, krijgen ook een recht van voorkoop op de betrokken woning (zie art. 18 § 2 en 85 § 1 Vlaamse Wooncode). Via dit voorkooprecht krijgen de institutionele partners dus de mogelijkheid woningen op de privéwoningmarkt te verwerven met voorrang op andere kopers. Met dit instrument kan aldus het aanbod van sociale woningen worden uitgebreid.

735 Ten slotte rust op de initiatiefnemer een herhuisvestingsplicht. Komt er geen renovatieovereenkomst tot stand, dan berust deze herhuisvestingsplicht bij de burgemeester die daartoe in eerste instantie een beroep doet op de gemeente of het O.C.M.W. Kunnen deze het probleem niet oplossen, dan moet de burgemeester een beroep doen op de sociale woonorganisaties, die op het grondgebied van de gemeente actief zijn (zie art. 15 § 1, derde lid Vlaamse Wooncode). Dit geldt voor de bewoners, die voldoen aan de normale toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 49 (Verslag HEEREN); zie art. 18 § 2, tweede lid Vlaamse Wooncode). De bewoners krijgen dus bij voorrang een sociale woning toegewezen door de betrokken initiatiefnemer.

736 Deze renovatieovereenkomsten dienen dus duidelijk te worden onderscheiden van de renovatiehuurovereenkomsten, gesloten in het kader van artikel 8 van de Woninghuurwet.

737 Met de hierboven besproken maatregel doorkruist de Vlaamse Wooncode de regeling inzake de renovatiehuurovereenkomsten op de private woninghuurmarkt: er wordt een parallel circuit via artikel 71 van de Vlaamse Wooncode van gesubsidieerde renovatieovereenkomsten

ingevoerd (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 33, nr. 70).

738 Aangezien de huurprijs in het kader van de publieke renovatieovereenkomsten gesloten met de initiatiefnemers niet vrij onderhandelbaar is, maar wordt bepaald in functie van objectieve criteria, waarbij rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning, wordt volgens DE SMEDT "een eerste stap gezet naar een systeem van objectieve huurprijzen" (*t.a.p.*). Deze huurprijsobjectivering zal ook doorwerken in de relatie tussen de initiatiefnemer en de (onder)huurder, omdat de prijsvorming in deze relatie wordt begrensd in functie van de door de initiatiefnemer betaalde huurkosten. Dit is een belangrijk keerpunt in de huurprijsbepaling van de particuliere huursector: de basishuurprijs op de private (woning)huurmarkt kan in beginsel immers nog steeds worden vastgesteld zonder acht te slaan op bepaalde criteria of objectieve gegevens, zoals de kwaliteit van de woning. Blijkens de parlementaire voorbereiding van de Wijzigingswet van 1997 bleek nog geen politieke consensus te bestaan in verband met de problematiek van de koppeling van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 13-14 (Verslag LANDUYT); zie hierover o.m.: M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 121, nr. 1; M. DAMBRE, *De huurprijs- de kosten en lasten*, 155). Daarvoor blijft de wilsvrijheid derhalve gelden, zij het met een belangrijke correctiemogelijkheid die in het kader van de sanctionering van niet-conforme huurwoningen is toevertrouwd aan de rechter, door het toestaan van een huurprijsvermindering (zie art. 2, laatste lid Woninghuurwet) en voorts met een belangrijke beperking in het kader van de renovatiewoninghuurovereenkomst, met name het verbod om huurgelden te vragen tijdens de termijn dat de huurder werken uitvoert om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten (zie art. 8, tweede lid Woninghuurwet; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 30, nr. 60).

C. DERDE FASE: UITOEFENING VAN HET SOCIAAL BEHEERSRECHT

739 Als de twee vorige stappen niet worden benut, kunnen de voormelde initiatiefnemers (de gemeente, het O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties, uitgezonderd de huurdersorganisaties) een sociaal beheersrecht over de woning verkrijgen (zie art. 18 en 90 Vlaamse Wooncode). Onder bepaalde voorwaarden kan de initiatiefnemer de woning, met toepassing van de regels inzake de heffing en bestrijding van de leegstand en de verkrotting, ook laten onteigenen (zie art. 40 § 4 van het Leegstandsdecreet van 22 december 1995; zie ook: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 18 (Memorie van Toelichting).

740 Het sociaal beheersrecht kan slechts worden verkregen, indien de eigenaar (verhuurder) het schriftelijk aanbod van een initiatiefnemer om de vereiste werken uit te voeren via een renovatieovereeenkomst, geregeld in artikel 18 § 2 van de Vlaamse Wooncode, verwerpt binnen de maand of negeert, en hij deze werken evenmin zelf heeft uitgevoerd binnen de drie maanden, nadat hij schriftelijk werd verwittigd dat het sociaal beheersrecht zal worden uitgeoefend (zie art. 90 § 1, eerste lid, 2° Vlaamse Wooncode). De eigenaar kan tegen de verkrijging en de uitoefening van het sociaal beheersrecht een (niet-schorsend) administratief beroep instellen bij de Vlaamse Regering (zie art. 90 § 4 Vlaamse Wooncode).

741 Na het verstrijken van deze termijn van drie maanden stelt de initiatiefnemer de eigenaar schriftelijk op de hoogte dat het sociaal beheersrecht is verworven. Vanaf dat ogenblik is de houder van het sociaal beheersrecht gerechtigd om de woning gedurende een (verlengbare) termijn van negen jaar te verhuren volgens de regels van het sociaal huurstelsel en alle vereiste werken uit te voeren (zie art. 90 § 2 Vlaamse Wooncode). De werken zijn eveneens subsidieerbaar volgens artikel 71 van de Vlaamse Wooncode. Indien de eigenaar de woning niet zelf bewoont, heeft de bewoner-hoofdverblijfhouder, of eventueel dus de zittende (private) huurder, die tevens voldoet aan de voorwaarden om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen, een absolute prioriteit.

742 Met de ontvangen huurgelden, berekend overeenkomstig de regels vervat in artikel 99 van de Vlaamse Wooncode, recupereert de houder van het sociaal beheersrecht de kosten van de noodzakelijke werkzaamheden. De duur van het beheersrecht wordt overigens bepaald in functie van deze kosten (zie art. 90 § 2, tweede lid *in fine* Vlaamse Wooncode).

743 De eigenaar krijgt van de houder van het sociaal beheersrecht een vergoeding gelijk aan het (geïndexeerd) kadastraal inkomen, zonder dat deze vergoeding hoger kan zijn dan de huurprijs die de zittende huurder aan de houder is verschuldigd (zie art. 90 § 3 Vlaamse Wooncode). In geval van vervreemding dient de verkrijger de op basis van het sociaal beheersrecht gesloten huurovereenkomsten overigens na te leven (zie art. 92 § 2, derde lid Vlaamse Wooncode).

744 Indien na de beëindiging van het sociaal beheersrecht het goed opnieuw te huur wordt gesteld op de private huurmarkt, moet deze bij voorrang aan de zittende (sociale) huurder worden aangeboden tegen een huurprijs, die met niet meer mag worden verhoogd dan de helft van de laatst betaalde huurprijs (berekend volgens het sociaal huurstelsel) onder het sociaal beheersrecht. Pas indien de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning opnieuw vrij op de private woningmarkt te huur worden gesteld (zie art. 90 § 2, derde lid Vlaamse Wooncode). De huurovereenkomst, die in overtreding van dit wettelijk voorrecht werd gesloten, is niet tegenwerpelijk aan de zittende huurder. De nieuwe huurder, die te goeder trouw een woninghuurovereenkomst heeft gesloten zonder dit voorhuurrecht van de zittende huurder te eerbiedigen, kan de verhuurder aanspreken en schadeloosstelling vorderen op grond van zijn precontractuele fout op grond van zijn vrijwaringsplicht voor eigen daden (zie: W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *T.B.B.R.* 1993, 100; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *T.P.R.* 1992, 1.217; W. WILMS, "Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek", *R.W.* 1980-81, 507). De voorafgaandelijke mededeling van een bestaand voorhuurrecht aan een kandidaat-huurder, behoort tot de precontractuele informatieplicht van de eigenaar (zie: P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 31, nr. 63; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, 151-152).

745 De doorwerking van dit sociaal beheersrecht op de private woninghuurverhoudingen is volgens DE SMEDT zonder meer ingrijpend te noemen. Via de uitoefening van dit beheersrecht verandert de private huurwoning van statuut: deze wordt duidelijk als sociale woning op de huurmarkt gebracht. Hierop zijn alle regels met betrekking tot de sociale verhuring van toepassing en vervult het woninghuurrecht nog slechts een suppletieve rol (zie art. 91 § 3 Vlaamse Wooncode; P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 31, nr. 63).

746 Na de beëindiging van het beheersrecht werkt de "socialisering" van de Vlaamse Wooncode op de private huurwoningenmarkt nog door via toekenning van een voorhuurrecht aan de zittende (sociale) huurder en de (gedeeltelijke) onttrekking van de huurprijsbepaling aan de wilsvrijheid van de partijen. Aldus verzekert de decreetgever volgens DE SMEDT de woonstabiliteit en de (relatieve) prijsstabiliteit voor de meest kwetsbare huurders, die na de beëindiging van het sociaal beheersrecht terug op de private huursector zijn aangewezen. Deze ingreep is ongetwijfeld van belang voor de vrijwaring van het woonrecht van de kansarme huurder (P. DE SMEDT, *Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode*, p. 31, nr. 65).

747 Indien de woning ongezond-onverbeterbaar is of niet aanpasbaar is aan de woonbestemming, dan wordt zij van de "huisvestingsmarkt" verwijderd, omdat ze moet worden gesloopt. Men kan zich evenwel niet op deze bepaling beroepen om woningen af te breken, waarop een sloopverbod rust op grond van een andere reglementering (b.v. bij een beschermd monument). Deze nuancering werd (terecht) aangebracht op amendement (zie ook: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 51-52 (Verslag HEEREN)).

AFDELING V

ENKELE TOEPASSINGEN

748 Een toepassing wordt gemaakt van de bepalingen in verband met de renovatiehuurovereenkomst in een vonnis van de Vrederechter te Boom van 24 juni 1993 (Vred. Boom 24 juni 1993, *T. Vred.* 1994, 332, noot B. HUBEAU, "De renovatiehuurovereenkomst in de Woninghuurwet"). In dit geval beroepen de huurders zich op de *exceptio non adimpleti contractus* om de huurprijs op een geblokkeerde rekening te storten: ze verwijzen daarbij naar artikel 2 van de Woninghuurwet en beweren dat de woning een aantal gebreken vertoont. Nu blijkt dat de gehuurde woning aan renovatie toe was bij de inhuurneming en dat de huurders toch de woning in huur hebben genomen en er zelf werken in hebben uitgevoerd. Ook al is daarom, zo stelt de vrederechter, artikel 8 van de Woninghuurwet met betrekking tot de renovatieovereenkomst van toepassing, toch hebben de partijen nagelaten duidelijke afspraken te maken met betrekking tot de uitvoering (en termijnen daarvoor) van de renovatiewerken. Zolang deze afspraken niet kunnen worden aangetoond, kan er geen sprake zijn van een beroep op de genoemde exceptie en moet de achterstallige huur worden betaald. Een ontbinding van de huurovereenkomst, gesteund op deze wanbetaling, is echter niet op haar plaats, aangezien de huurder te goeder trouw heeft gehandeld door de verhuurder te informeren over de stellingname (voor de casuïstiek in verband met art. 8 van de Woninghuurwet: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 204; J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DE GROOTE, *t.a.p.*, p. 853, nr. 306; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, p. 1116, nr. 29).

749 Maakt geen renovatiehuurovereenkomst uit de gewone huurovereenkomst met een bepaling dat de gehuurde goederen in perfecte staat zijn, bij gebrek aan een plaatsbeschrijving. Zelfs indien zo'n overeenkomst een renovatiehuurovereenkomst zou uitmaken, dan nog moet men vaststellen dat deze door de niet-registratie ervan niet-tegenwerpelijk is aan derden, zodat de verhuurder zich ten opzichte van derden niet kan beroepen op deze juridische kwalificatie, die het gevolg is van een simulatie (Arbrb. 14 september 1999, *Echos Log.* 1999, afl. 4-5, 95 (zonder vermelding van welke arbeidsrechtbank); over simulatie, zie o.m.: B. LOUVEAUX, *Le bail en général*, p. 41-43, nrs. 72-75). Het beding waarmee de huurder zich ertoe verbindt om herstellingswerken uit te voeren in ruil voor kwijtschelding van drie maanden huur houdt voor de huurder de verplichting in, deze alsnog te betalen wanneer hij de werken niet heeft uitgevoerd (Vred. Doornik (2de kanton) 18 april 2000, *Act. jur. baux* 2000, 104).

HOOFDSTUK III
SLOTBESCHOUWING

750 De beoordeling van VANWIJCK-ALEXANDRE in 1996, vóór de nieuwe redactie van artikel 2 van de Woninghuurwet, luidde als volgt. Een effectieve toepassing "a démontré qu'il pouvait constituer un instrument de protection des locataires et même jouer un certain rôle dans la rénovation des logements, surtout si les juges sont prêts à ordonner l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en état". Ze moeten ook oog hebben voor mogelijke misbruiken, zonder het elementaire karakter waarover de wet het heeft te mogen opdrijven. Anderzijds zijn er nog veel vraagtekens, omwille van het gebrek aan duidelijke indicaties inzake de inhoud van de woningkwaliteit. Alleszins "le bilan qui s'achève appelle une dernière réflexion: l'état du bien loué est un sujet où les aspects juridiques coexistent et même cèdent très vite le pas aux facteurs humains et aux facteurs économiques et sociaux" (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1996*, 207-208).

751 Volgens VANWIJCK-ALEXANDRE heeft de wetgever bij de redactie van de artikelen 2 en 8 van de Woninghuurwet nagelaten om tot een algehele hervorming over te gaan van de bepalingen in verband met de staat van de huurwoning. Zelfs voor de hoofdverblijfplaatsen blijft het een "partiële" regeling (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 37). Het gebrek aan transparantie is ook aangeduid (zie: M. DAMBRE, *Over huurgenot en woningkwaliteit*, p. 332-333, nr. 428; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 77, nrs. 100-101). De redactie van het nieuwe artikel 2 van de Woninghuurwet wordt echter door velen, ook door QUINTIN en JADOT toegejuicht (M. QUINTIN en B. JADOT, *t.a.p.*, p. 108-109, nr. 32).

752 Voorts rijst de reeds behandelde vraag hoe de relatie is tussen de federale Woninghuurwet en de gewestelijke regelingen, inzonderheid de Vlaamse Wooncode en het Vlaamse Kamerdecreet, en of deze elkaar in dit verband doorkruisen. De gewestelijke woonkwaliteitsnormen vallen grotendeels samen met de federale minimumnormen van artikel 2 van de Woninghuurwet en het Uitvoeringsbesluit van 8 juli 1997. Anderzijds kunnen renovatiehuurovereenkomsten beogen de woning conform te maken aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. In dit geval lijkt het gemeentebestuur in toepassing van de Vlaamse Wooncode of het Vlaamse Kamerdecreet geen conformiteitsattest te kunnen afleveren. De gewestelijke ambtenaren bevoegd voor de vaststelling van inbreuken op de Vlaamse Wooncode of het Vlaamse Kamerdecreet zullen in dit geval effectief een inbreuk kunnen vaststellen, waardoor de verhuurder strafrechtelijk kan worden vervolgd. Maar indien de staat van het gehuurde goed niet voldoet aan de gewestelijke woonkwaliteitnormen, is de woninghuurovereenkomst, volgens de heersende opvattingen, absoluut nietig wegens inbreuk op bepalingen van openbare orde. In de mate dat deze gewestelijke woonkwaliteitsnormen

overlappen met de federale minimumnormen, rijst de vraag of het nog wel mogelijk is om een renovatiehuurovereenkomst te sluiten, die beoogt de huurwoning in overeenstemming te brengen met deze minimale eisen. Ingevolge strijdigheid met de gewestelijke regelgeving zou deze renovatiehuurovereenkomst immers als absoluut nietig moeten worden beschouwd (P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 11-12, nr. 25).

753 Ook na de wijziging van artikel 8 van de Woninghuurwet ingevolge de Wet van 13 april 1997 bleef de kritiek niet uit. De tekst van artikel 8 van de wet is allereerst niet duidelijk. Hij lijkt toe te laten dat elke renovatieovereenkomst, ook ter uitvoering van werken, nodig om het goed in overeenstemming te brengen met de minimale eisen, te allen tijde kan worden gesloten, dus ook na de ingenottreding van het gehuurde. Dit lijkt nochtans moeilijk verenigbaar met de tekst van artikel 2 van de Woninghuurwet: de woning dient te beantwoorden aan de elementaire vereisten op het ogenblik van de ingenottreding. Bedrieglijke huurpraktijken blijven derhalve mogelijk, alsook het mogelijk "circuit van uitbuiting" en wetsomzeiling, waarbij mensen in een benarde situatie ertoe komen een krot volledig om te bouwen, zonder enige garantie over de duur van de huurovereenkomst (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 10 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Renovatiehuurovereenkomsten kunnen immers nog steeds worden gesloten als woninghuurovereenkomsten van korte duur, terwijl de verhuurder niet verplicht is om af te zien van zijn recht om een einde te maken aan de huurovereenkomst door opzegging als tegenprestatie voor de uit te voeren werken. Het nieuwe artikel 8 van de Woninghuurwet biedt derhalve geen sluitende garanties dat de huurder de woning kan blijven betrekken, van zodra de renovatie is voltooid (zie ook: P. DE SMEDT, "Artikel 8", *t.a.p.*, p. 11, nr. 24; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning ...", *t.a.p.*, p. 87, nrs. 124-125).

754 Volgens VANWIJCK-ALEXANDRE blijven ook nog enkele discussiepunten overeind, met name in de eerste plaats het feit dat de verplichtingen in verband met het geschrift niet alles omvatten, maar slechts een minimale regeling, zodat nog veel mogelijk blijft (zie hierover ook: J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 59, nr. 42). Evenmin zijn de sancties geregeld: gemeenrechtelijke sancties gelden ongetwijfeld, wanneer één van de partijen haar verplichtingen niet nakomt, evenmin als het lot van de huurprijs (J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 57, nr. 37), alsook het lot van de werken op het einde van de huurovereenkomst (zie hierover: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *L'état du bien loué 1998*, 31-35; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 31, nr. 69).

HOOFDSTUK IV
ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT

AFDELING I

HET FRANSE RECHT

755 Ook in Frankrijk is sprake van een probleem van woningkwaliteit (zie o.m.: F. ASCHER (ed.), *Le logement en question. L'habitat dans les années 90. Continuités et ruptures*, Parijs, Aube, 1995; J.P. LACAZE, *Les politiques du logement*, Parijs, Flammarion, reeks Dominos, 1997, 34-37; A. POWER, *Hovels to High Rise. State Housing in Europe since 1850*, Londen, Routlegde, 1993, 23-87). Voor de huur van woningen is nog gedeeltelijk een Wet van 1 september 1948 van toepassing. Die had vooral de woonzekerheid en een beperking van de huurprijzen als voorwerp, maar deelt de woningen in diverse categorieën in op grond van comfortgraad teneinde de huurprijsaanpassingen mogelijk te maken.

756 De Wet-QUILLIOT van 22 juni 1982 is zoals geschetst vervangen door de Wet-MEHAIGNERIE van 23 december 1986, later nog gewijzigd door de Wet-MERMAZ van 6 juli 1989. Artikel 25 van de Wet-MEHAIGNERIE bepaalt dat de leegstaande woonruimten, die niet beantwoorden aan de minimale normen van comfort en bewoonbaarheid, de nieuwe huurder in de mogelijkheid stellen om de eigenaar te verzoeken ze in overeenstemming te brengen met de normen, zonder dat de geldigheid van de lopende huurovereenkomst wordt bedreigd. Het verzoek dient te worden gedaan binnen een termijn van één jaar na de inwerkingtreding van de overeenkomst. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen bepaalt de rechter de aard van de uit te voeren werken en de termijn om ze uit te voeren, eventueel onder verbeurte van een dwangsom. Hij kan eveneens uitspraak doen over een verzoek van de verhuurder tot wijziging van de huurprijs. De normen zelf zijn vastgesteld bij decreet. Het gaat om de volgende normen: samenstelling en afmetingen, woonruimte, verluchting, keuken of keukenhoek, badkamer en toilet, gas en elektriciteit, water (zie hierover de Decreten nrs. 87-149 van 6 maart 1987 "fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location", *J.O.* 7 maart 1987; J. HERBOTS, *De levering in goede staat*, p. 48-49; J. HERBOTS, *De levering in goede staat en het renovatiecontract*, p. 49-51, nr. 21; M.H. DELAHAYE en S. PORRI, *La loi Méhaignerie et les nouveaux rapports propriétaires-locataires*, Parijs, Moniteur, 1987, 69-71; X., "Législation française et communautaire en matière de droit civil", *Rev. trim. dr. civ.* 1986, 165; voor het vroegere stelsel, zie o.m.: B. BOUBLI, *Le logement*, Parijs, Presses Universitaires de France, reeks *Que sais-je?*, afl. 2.210, 1985, 70-72).

AFDELING II

HET NEDERLANDSE RECHT

757 Op de verhuurder rust de verplichting om het goed in goede staat van onderhoud te leveren (zie onder andere de art. 1586, 2° en 1587, tweede lid B.W.). Dit is een privaatrechtelijke en contractuele verplichting (zie hierover: F.T. OLDENHUIS, H.J. ROSSEL, P.M. GOMPEN en F.R.A. SCHAAF, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, *a.w.*, 45-46; D. HARTKAMP, H. RUESINK en B. TOMLOW, *Recht voor de huurder*, Lelystad, Koninklijke Vermande, 1986, 65-82).

758 De bouwkundige woningkwaliteit vormt in Nederland het onderwerp van complexe en ingrijpende regelgeving. De soorten normen zijn: productnormen, gericht op bepaalde prestatieeisen, of procesnormen, waarbij de kwaliteit in een procedure wordt bepaald. Ze betreffen de nieuwbouw, de verbetering en het onderhoud en de restauratie en ten slotte de onbewoonbaarverklaring. Het gaat om technische en bestuurlijke normen (C.A. ADRIAANSENS en A.C. FORTGENS, *a.w.*, 293). Er zijn drie terreinen van normstelling: de bouwtechnische kwaliteit, de woontechnische kwaliteit en de gebruikstechnische kwaliteit. De meest relevante juridische middelen zijn: de bouwvergunning, het wettelijk verplichte woningonderzoek en de aanschrijvingsplicht, de onbewoonbaarverklaring, de subsidiëring van nieuwbouw en verbetering. Ten slotte is er de woonvergunning, een middel bij uitstek om bij de ingebruikname van een gebouw als woning de gebruikstechnische kwaliteit te bewaken (C.A. ADRIAANSENS en A.C. FORTGENS, *a.w.*, 295-297).

759 Voor de bewaking van de woningkwaliteit door de overheid (in het algemeen: J. VAN DER SCHAAR en A. HEREIJGERS, *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*, Utrecht, Aula, 1991; H. VISSER, *Kwaliteitsverklaringen en het Bouw- en Woningtoezicht*, Delft, Delftse Universitaire Pers, 1992; J.G. WIJNGA en H. PRIEMUS, *De toekomst van het Bouw- en Woningtoezicht*, Delft, Delftse Universitaire Pers, reeks *Technisch-bestuurskundige Verkenningen*, afl. 8, 1990; E.M. PEETERS, *Deregulering in de volkshuisvesting*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1992) is in de later gewijzigde Woningwet de verplichting voor het gemeentebestuur opgenomen om na te gaan welke woningen in de gemeente ongeschikt zijn voor bewoning, welke woningen niet ongeschikt zijn, maar wel verbetering behoeven, welke woningen worden bewoond op een manier die strijdig is met de bouwverordening en welke open erven en terreinen worden gebruikt of in een staat zijn die strijdig is met de bouwverordening. Daaruit vloeit dan een aanschrijvingsplicht voort vanwege het college van burgemeester en wethouders en kan eventueel tot onbewoonbaarverklaring worden overgegaan (zie vooral de Woningwet, Wet van 29 augustus 1991, *Stb.* 1991, 439; voor de oude versie: E.E. DE WIJKERSLOOTH-VINKE, *Woonruimte en huurbescherming*, *a.w.*, 52-53; C.A. ADRIAANSENS, M.M. MENDEL en J. WESSEL, *Inleiding recht van de gebouwde omgeving*, Deventer, Kluwer, 1984, 109-110 (oud art. 24 Woningwet); voor de aangepaste versie: E.M. PEETERS, *Deregulering ...*, *a.w.*, 55-106; E.M. PEETERS, *De Woningwet*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1994, 109-130; F.T. OLDENHUIS e.a., *a.w.*, 15; H.B. WINTER en A. HOEKZEMA, "De herziene Woningwet", *B.R.* 1992, 733-742; D.W. BRUIL en T.G. DRUPSTEEN, "De nieuwe Woningwet: machteloze deregulering", *N.J.B.* 1991, 816-820). De Woningwet bevat vooral een verplichting voor de gemeenteraad om een bouwverordening vast te stellen. Voor de Nederlandse situatie dient ook te worden gewezen op het – zij het beperkte – welstandstoezicht (via een welstandscommissie en op grond van een aantal criteria; E.M. PEETERS, *De Woningwet*, *a.w.*, 986-108; N. NELISSEN en C. DE VOCHT, *Wel-staan over de grenzen heen*, Zeist, Kerckebosch, 1988; A.J. HARDON-BAARS, *Welstandstoezicht of welstandszorg*, Amsterdam, Bond van de Nederlandse Architect, 1976; A.J. HARDON-BAARS, *Welstandstoezicht, welstandszorg: bewaking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving*, Amsterdam, Bond van de Nederlandse Architecten, 1979).

760 De Woningwet bevat tevens een luik over de normen en kwaliteitsverklaring (zie art. 3: ze komen tevens voor in het Bouwbesluit). De "norm" is een document uitgegeven door een deskundig onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen bouwmateriaal, bouwdeel of bouwconstructie moeten voldoen of waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode. De "kwaliteitsverklaring" is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister aangewezen merkteken, afgegeven door een onafhankelijk instituut op grond waarvan een bouwmateriaal of een bouwdeel wordt geacht te voldoen aan de gestelde eisen. Het gaat om een verzamelnaam voor verschillende soorten certificaten en attesten (E.M. PEETERS, *De Woningwet*, *a.w.*; 10-12; H. VISSCHER, *Kwaliteitsverklaringen en het Bouw- en Woningtoezicht*, Delft, Delftse Universitaire Pers, 1992; C.M. STAVER, *Juridische aspecten van de kwaliteit van het bouwen*, Deventer, Kluwer, 1978).

761 Het geheel van bijzondere wetgevingen bepaalt ook de inhoud van een woon- en woningkwaliteitsbeleid. De Huisvestingswet van 1 oktober 1992 (*Stb.* 1992, 548; E.M. PEETERS, *Deregulering ...*, *a.w.*, 213-286) vervangt de Woonruimtewet 1947 en heeft onderdelen van de Leegstandswet 1985 en de Woningwet 1962 doen vervallen. De kern van het gemeentelijk beleids-

instrumentarium in deze wet is het door de gemeenteraad vaststellen van een huisvestingsverordening, waarin een vergunningstelsel is opgenomen voor de ingebruikname van bepaalde categorieën van woonruimte, eventueel via convenanten af te sluiten met eigenaars van woonruimte (F.T. OLDENHUIS, e.a., *a.w.*, 12-14).

762 Ten slotte moet ook de Huurprijzenwet Woonruimte worden vermeld: de huurder en verhuurder zijn vrij om de huurprijs af te spreken, maar de wet is van dwingend recht (art. 37). Bij ingrijpende woningverbetering met subsidie op basis van de Woningwet stelt de minister de huurprijs vast (art. 9). Na drie maanden kan de huurder ook de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs; bij niet-akkoord is de kantonrechter bevoegd (zie art. 17 en 27-28; F.T. OLDENHUIS e.a., *a.w.*, 266-270; A.L. CROES, *Over huur en onderhuur. Grondtrekken van het geldende huurrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1985, 143-158).

TITEL IV

DUUR, OPZEGGING, BEËINDIGING EN VERLENGING VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST

HOOFDSTUK I

ALGEMENE SITUERING VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DUUR EN OPZEGGING VAN WONINGHUUROVEREENKOMSTEN

AFDELING I

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE DUUR: STABIELE HOEKSTEEN VAN DE WONINGHUURWET?

763 De bepalingen in verband met de duur van huurovereenkomsten in artikel 3 van de Woninghuurwet zijn een voorbeeld van de delicate belangenafweging tussen de erkenning van het recht op huisvesting van de huurder, waardoor hem een bepaalde minimumduur moet worden gegarandeerd en het eigendomsrecht van de verhuurder.

De bescherming van het recht op huisvesting van de huurder wordt geconcretiseerd door de principiële duur van negen jaar van een woninghuurovereenkomst. Tussentijdse beëindigingsmogelijkheden voor de verhuurder worden slechts op bepaalde tijdstippen of omwille van wettelijk erkende redenen mogelijk gemaakt. Overigens zal niet elke huurder geïnteresseerd zijn om een negenjarige overeenkomst te sluiten. Onder bepaalde omstandigheden zal het voor de huurder aangewezen zijn te opteren voor een huur van korte duur (maximum drie jaar).

De verhuurder die vooral geïnteresseerd is in de rendabiliteit van zijn patrimonium wenst op geregelde tijdstippen een huurprijsverhoging ter gelegenheid van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst te kunnen doorvoeren. Daarbij werd rekening gehouden met de wens van de huurders om op gemakkelijke wijze van woning te kunnen veranderen door de opzeggingsmogelijkheid te allen tijde en met een korte opzeggingstermijn te regelen. Anderzijds leek het geen vaststaand gegeven dat verhuurders hoedanook enkel gediend zouden zijn met overeenkomsten van korte duur. Elke nieuwe huurovereenkomst brengt immers bepaalde kosten van herstelling en publiciteit met zich.

764 De ervaring wees echter uit dat de door de Wet van 20 februari 1991 gecreëerde mogelijkheid om schriftelijke overeenkomsten van korte duur (maximum drie jaar) te sluiten, eerder regel dan uitzondering was geworden. Daarmee werd één van de doelstellingen van de Woninghuurwet, nl. de stabiliteit en het evenwicht in de betrekkingen tussen huurders en verhuurders, alvast voorbij geschoten. In de Memorie van Toelichting werden de bepalingen in verband met de duur van de huurovereenkomst nochtans aangeduid als de h o e k s t e e n van de Woninghuurwet (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 4 en 5, Memorie van Toelichting).

De vaststelling van het falen van de Woninghuurwet in één van haar cruciale bepalingen bracht mee dat de Wet van 20 februari 1991 niet die gewenste stabiliteit in het huurrecht had gebracht (vgl. *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 2-3, Memorie van Toelichting) en dat zes jaar na haar inwerkingtreding ingrijpende wijzigingen, o.m. op het vlak van de huurovereenkomsten van korte duur dienden te worden aangebracht door de Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*B.S.* 21 mei 1997).

AFDELING II

BEKNOPT OVERZICHT VAN ARTIKEL 3 VAN DE WONINGHUURWET

765 Op welke wijze worden de doelstellingen in verband met de duur van huurovereenkomsten in artikel 3 van de Woninghuurwet verwoord?

Hieronder volgt een kort overzicht, waarna in een volgend hoofdstuk elke rechtsregel *in extenso* zal worden besproken.

Het algemeen principe is dat de huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (art. 3 § 1), tenzij schriftelijk een langere duur dan negen jaar (art. 3 § 7) of een duur korter of gelijk aan drie jaar is overeengekomen (art. 3 § 6).

De overeenkomst eindigt na het verstrijken van negen jaar, indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging is betekend. In het andere geval wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd (art. 3 § 1).

766 Wat zijn de opzeggingsmogelijkheden en -modaliteiten van de negenjarige huurovereenkomst?

De verhuurder beschikt over drie opzeggingsmogelijkheden:

1° hij kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De opzegging moet de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken, en de band van verwantschap met de verhuurder vermelden. Op voorwaarde dat de huurder dit uitdrukkelijk vraagt, moet de verhuurder de band van verwantschap bewijzen binnen de twee maanden te rekenen vanaf het verzoek van de huurder. Doet de verhuurder dit niet of niet tijdig dan kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. De vordering van de huurder moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de verhuurder worden betrokken en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding, die gelijk is aan achttien maanden huur (art. 3 § 2).

2° bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij van plan is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed, die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw, dat ze worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en ten slotte dat ze meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed, ofwel, indien het gebouw waarin dit goed is gelegen uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Indien de werken verscheidene woningen in eenzelfde gebouw betreffen, kan de verhuurder met het oog op het goede verloop van de werken op ieder tijdstip de huurovereenkomsten opzeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden, voorzover dit niet tijdens het eerste jaar geschiedt.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van:
- ofwel de hem verleende bouwvergunning (voor het Vlaamse Gewest is dit thans de stedenbouwkundige vergunning);
- of een omstandig bestek;
- of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming;
- of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging gegeven door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding, die gelijk is

aan achttien maanden huur. Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen, waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken (art. 3 § 3).

3° bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur, naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken (art. 3 § 4).

De huurder kan de huurovereenkomst op elk tijdstip met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden beëindigen. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. De vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar (art. 3 § 5).

767 Dit is de regeling die geldt voor de negenjarige huurovereenkomsten. Daarnaast voerde de wetgever eveneens een zogenaamde "huur van korte duur" in (art. 3 § 6).

Een huurovereenkomst van korte duur dient bij geschrift te worden gesloten voor een duur, die korter is of gelijk aan drie jaar. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de zopas geschetste beëindigingsgronden. Zij kan slechts éénmaal, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden. De huurovereenkomst van korte duur wordt beëindigd indien één van beide partijen een opzegging betekent ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de huurovereenkomst bepaalde duur. Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, wordt de lopende 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. Vanaf dan is zij onderworpen aan de hierboven opgesomde bepalingen inzake beëindiging van negenjarige huurovereenkomsten. In geval van omzetting in een negenjarige huurovereenkomst blijven de huurprijs en de andere huurvoorwaarden dezelfde als deze bepaald in de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur.

768 De huurovereenkomst kan tevens bij geschrift worden aangegaan voor een termijn, die een duur van negen jaar te boven gaat. Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits één van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent. Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd. De vergoeding, die is verschuldigd door de verhuurder, wanneer hij zonder motivering bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur (art. 3 § 7).

769 Ten slotte zijn er de levenslange huurovereenkomsten (art. 3 § 8). Die huurovereenkomst eindigt bij het overlijden van de huurder. De opzeggingsmogelijkheden van de §§ 2 tot 4 van artikel 3 Woninghuurwet zijn niet van toepassing, tenzij partijen anders overeenkomen.

AFDELING III

ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT

§ 1. Frankrijk

770 De optie om de negenjarige huurovereenkomst als hoeksteen van de regeling van de Woninghuurwet te beschouwen wijkt niet alleen enigszins af van de voorheen gangbare drie-zes-negen-overeenkomsten, maar verschilt eveneens van de regelingen in onze buurlanden.

771 In Frankrijk wordt een *bail d'habitation* geacht te zijn aangegaan voor een periode van minstens drie jaar indien de huurder een natuurlijk persoon is en minstens zes jaar indien het een rechtspersoon betreft (art. 10, eerste lid loi MERMAZ, 6 juli 1989). Bij gebreke van tijdige opzegging zal er in de regel stilzwijgende wederinhuring geschieden voor een zelfde duur (art. 10, tweede lid loi MERMAZ, 6 juli 1989).
Voor de huur van korte duur geldt een minimumduur van één jaar (art. 11 loi MERMAZ), hetgeen als positief wordt ervaren (J. HUET, *Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux*, Paris, L.G.D.J., 1996, 731-732). De verhuurder moet de korte duur rechtvaardigen door een duidelijke reden van familiale of professionele aard (zie daarover J. LAFOND en F. LAFOND, *Les baux d'habitation*, 3ième éd., Paris, Litec, 1997, p. 137-139, nr. 200).

772 De opzeggingsgronden voor de verhuurder worden beperkt tot een aantal vergelijkbare omstandigheden die ook in de Woninghuurwet worden erkend:
– de opzegging om het gehuurde goed zelf terug te nemen of door naaste familieleden te laten gebruiken. In tegenstelling tot de Woninghuurwet (zie verder, nr. 813) kan deze vorm van opzegging eveneens gebruikt worden ten gunste van de "concubin notoire depuis au moins un an". De opzegging moet de identiteit van de begunstigde (de verhuurder, zijn echtgeno(o)t(e) of samenwonende of één van hun ascendenten of afstammelingen) vermelden.
– de opzegging wegens "un motif légitime et sérieux" (art. 15-I loi MERMAZ). Voorbeelden daarvan zijn, naast de niet uitvoering door de huurder van zijn verbintenissen, het uitvoeren van renovatiewerken waartoe het gehuurde goed moet worden ontruimd (J. HUET, *a.w.*, 736-737).

Opzegging kan eveneens worden gegeven om het gehuurde goed te verkopen, teneinde de eigenaar toe te laten de beste verkoopprijs voor zijn onroerend goed te bekomen. De huurder, aan wie de verkoopsvoorwaarden samen met de opzegging moeten worden betekend, beschikt over een voorkooprecht (art. 15-II loi MERMAZ). Deze opzeggingsgrond kent de Woninghuurwet niet, doch de verkrijger van het onroerend goed kan desgevallend wel genieten van de opzeggingsmogelijkheid van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet.

773 De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden voor de huurder en zes maanden voor de verhuurder. Opzegging dient te geschieden bij aangetekend schrijven tegen ontvangstbericht of bij gerechtsdeurwaardersexploot. Artikel 15-I, tweede lid van de loi MERMAZ geeft uitdrukkelijk aan dat de opzegging begint te lopen vanaf de dag van ontvangst van de aangetekende brief (vgl. verder, nr. 843-847) of vanaf de dag van betekening door de gerechtsdeurwaarder. In geval van opzegging door de verhuurder mag de huurder op gelijk welk tijdstip tijdens de opzeggingstermijn (zonder tegenopzegging te moeten geven) het gehuurde goed verlaten; vanaf dat tijdstip is hij geen huurgeleden meer verschuldigd (art. 15-I, derde lid loi MERMAZ).

774 Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder is niet mogelijk indien de huurder meer dan zeventig jaar oud is en diens inkomen onder een wettelijk bepaalde drempel ligt zonder dat aan de huurder vervangende en geschikte huisvesting in de omgeving wordt aangeboden, tenzij de verhuurder zelf deze leeftijd heeft bereikt en eveneens een inkomen lager dan de wettelijke drempel heeft (art. 15-III loi MERMAZ).

§ 2. Nederland

775 In Nederland ligt de beschermingsregeling niet vervat in een wettelijk opgelegde minimumduur, doch wel in een strikte beperking van de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder in geval van verhuring van woonruimte. Deze beperkingen zijn evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, zoals verhuring van vakantieverblijven of in noodsituaties (zie P. ABAS, "Huur, Supplement op de zevende druk van Bijzondere Overeenkomsten, deel 5-II, Huur en Pacht", *Asser's Handleiding tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1997, p. 124-125, nr. 110).

776 De hoofdregel luidt dat elke huurovereenkomst, zowel van bepaalde als van onbepaalde duur, moet worden opgezegd. Dit dient bij deurwaardersexploot of aangetekende brief te geschieden (art. 1623b N.B.W.).

777 De opzegging door de verhuurder moet op straffe van nietigheid één van de limitatief (P. ABAS, *a.w.*, p. 142, nr. 122) in artikel 1623e van het Nederlands Burgerlijk Wetboek opgesomde opzeggingsgronden vermelden, met verzoek aan de huurder binnen de zes weken mede te delen of hij toestemt in de beëindiging van de overeenkomst. Die gronden zijn:
- 1° indien de huurder zich niet gedragen heeft zoals een goed huurder betaamt. Deze opzeggingsgrond benadert de ontbinding wegens wanprestatie, maar zou er toch niet mee samenvallen. Verwijzend naar een arrest van de Hoge Raad van 4 juli 1978 (*N.J.* 1978, 645) wordt gesteld dat er sprake van kan zijn dat de huurder zich niet gedraagt zoals een goed huurder betaamt, b.v. door scheldwoorden naar het hoofd van de verhuurder te slingeren, zonder dat het gedrag van de huurder tevens grond oplevert voor ontbinding van de huurovereenkomst (P. ABAS, *a.w.*, p. 147 e.v., nrs. 128 e.v.);
- 2° in geval van een overeenkomst van bepaalde duur waarbij de verhuurder de ontruiming van het gehuurde goed bij afloop van de termijn heeft bedongen, tenzij blijkt dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming. De verhuurder kan van deze mogelijkheid slechts in drie gevallen gebruik maken:
- als hij de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch eerder verhuurd en de woonruimte na afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst werd aangegaan, zal betrekken;
- als hij zelf de vorige bewoner was en de woonruimte na afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst werd aangegaan, zal betrekken;

– indien de vorige huurder het recht heeft verkregen om na afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst werd aangegaan, wil betrekken;
– 3° indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde goed zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik – vervreemding uitgezonderd – dat van hem niet kan worden gevergd dat de overeenkomst wordt verlengd en mits blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Daarbij worden de belangen en behoeften van beide partijen en van de onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen. Het "eigene" van het gebruik door de verhuurder wordt stringent opgevat. Weliswaar kan het gebruik door een ander dan de verhuurder geschieden, maar de verhuurder dient door de zaak aan een ander in gebruik te geven een eigen belang te dienen. In de praktijk lijkt die voorwaarde het gebruik door familieleden uit te sluiten (P. ABAS, *a.w.*, p. 156, nr. 138);
– 4° indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover dit aanbod geen wijziging inhoudt van de huurprijs en de kosten bedoeld in artikel 12 van de Huurprijzenwet woonruimte;
– 5° indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, dit wil zeggen dat het bestemmingsplan voortgezet gebruik als woonruimte uitsluit (P. ABAS, *a.w.*, p. 177, nr. 154);
– 6° indien de verhuurder in geval van kamerhuur, die gedurende de eerste negen maanden niet valt onder een aantal bepalingen van de regelen met betrekking tot de verhuur van woonruimte (1623a -1 N.B.W.) de overeenkomst niet binnen die termijn opzegt, maar aannemelijk maakt dat zijn belangen bij de beëindiging zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij de voortzetting ervan.

AFDELING IV

BEKNOPT OVERZICHT VAN DE GEMEENRECHTELIJKE PRINCIPES INZAKE OPZEGGING VAN HUUROVEREENKOMSTEN

778 Vooraleer de bespreking aan te vatten van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder en de huurder overeenkomstig de bepalingen van artikel 3 van de Woninghuurwet is het aangewezen om kort te herinneren aan de gemeenrechtelijke principes inzake de opzegging van huurovereenkomsten. Die principes blijven geldig inzake woninghuur en kunnen dienen om tal van twistpunten op te lossen.

779 De opzegging is een eenzijdige rechtshandeling (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 587, nr. 569; R. VAN RANSBEECK, "De opzegging", *R.W.* 1995-96, 347, nrs. 14-17). Als eenzijdige rechtshandeling is de opzegging een bron van verbintenissen (Cass. 9 mei 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 1132): zij gaat uit van één van de partijen bij een huurovereenkomst en is erop gericht een rechtsgevolg te verwezenlijken, namelijk de beëindiging van de huurovereenkomst.

780 De kennisgeving aan de andere partij maakt de opzegging bindend en dit op onherroepelijke wijze (P. VAN OMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence (1974-1982). Les obligations", *R.C.J.B.* 1988, p. 37, nr. 147; K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig", noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *R.W.* 1997-98, 309). De partij die opzegt kan na de kennisgeving niet meer terugkomen op zijn eenzijdige wilsuiting.

De kennisgeving wordt beschouwd als een grondvereiste voor een geldige eenzijdige wilsuiting én voor een opzegging (R. VAN RANSBEECK, "De opzegging", *R.W.* 1995-96, 347, nr. 17). De problematiek van het in acht te nemen tijdstip voor de kennisgeving ter bepaling van het aanvangspunt van de opzeggingstermijn wordt hierna besproken (zie verder, nrs. 844-847).

781 Wordt een opzegging te vroeg (voortijdig) gegeven, dit wil zeggen tegen een tijdstip waarop de contractuele of wettelijke termijn nog niet is verstreken, dan worden de gevolgen van de voortijdige opzegging uitgesteld in de tijd, meer bepaald tot op het tijdstip waartegen opzegging mogelijk was (Cass. 23 september 1943, *Pas.* 1943, I, 353; Cass. 8 januari 1960, *Pas.* 1960, I, 510; Cass. 27 maart 1980, *Pas.* 1980, I, 933; K. VAN RAEMDONCK, *t.a.p.*, 309).

782 Wordt de opzegging laattijdig betekend dan is zij ongeldig. Deze vorm van ontijdigheid kan immers niet worden hersteld indien dwingendrechtelijke opzeggingstermijnen of -momenten door de wet worden opgelegd (zie b.v. art. 3 §§ 3 en 4 Woninghuurwet). Als in een dergelijk geval de opzeggingstermijn tegen het einde van een in de wet bepaalde huurperiode niet in acht wordt genomen, dan vervalt de opzeggingsmogelijkheid en zal de partij die wil opzeggen het einde van een volgende periode moeten afwachten om opnieuw rechtsgeldig de opzegging te kunnen betekenen (zie met betrekking tot art. 3 § 3 van de Woninghuurwet: Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 84, nr. 93).

De in dergelijk geval ontijdig opgezegde partij kan evenwel gebruik maken van zijn fundamenteel keuzerecht op grond van artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Hij kan ofwel de ongeldigheid van de opzegging opwerpen en opteren voor de verdere uitvoering van de huurovereenkomst, ofwel de foutieve beëindiging van de huurovereenkomst door de andere partij aangrijpen om de ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter te laten vaststellen en schadevergoeding volgens het gemeen recht te vorderen (zie hierover B. HUBEAU, "De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging", noot onder Rb. Luik 31 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 203; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, p.1118, nr. 33; K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig", noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996, *R.W.* 1997-98, 309; vgl. Cass. 2 februari 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, 655, *R.W.* 1989-90, 538).

HOOFDSTUK II

OVERZICHT VAN DE BEPALINGEN OMTRENT DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

AFDELING I

PRINCIPE: HUUROVEREENKOMSTEN VAN NEGEN JAAR

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

De Woninghuurwet biedt evenwel de mogelijkheid om ofwel huurovereenkomsten aan te gaan voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar, ofwel voor een duur die de negen jaar te boven gaat. Sinds de wetswijziging van 13 april 1997 kan een woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder worden gesloten. In elk van die uitzonderingsgevallen bepaalt de Woninghuurwet dat de huurovereenkomst bij geschrift dient te worden gesloten. Indien die formaliteit niet vervuld wordt, valt de huurovereenkomst van rechtswege onder de dwingende regeling van de negenjarige huurovereenkomsten. Het betreft geen wettelijk vermoeden waartegen b.v. in geval van een mondelinge huurovereenkomst een tegenbewijs mogelijk zou zijn (F. LIEVENS en D. LYBAERT, "Duur en beëindiging van de huur", in R. DE WIT (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, (37) 42; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak 1988-1994", *T.P.R.* 1997, (p. 647) p. 854, nr. 307; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, "La durée du bail", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (p. 39) p. 80, nr. 70; *anders*: Rb. Luik 31 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU), maar een automatisch gevolg van het dwingend karakter van artikel 3 § 1 van de Woninghuurwet.

784 Het is in principe onmogelijk om woninghuurovereenkomsten van onbepaalde duur te sluiten. Indien de partijen geen duur afspreken, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor negen jaar. Hetzelfde geldt indien het beding over de duur van de huurovereenkomst onzeker of onduidelijk is. In toepassing van de gemeenrechtelijke interpretatieregels en meer bepaald van artikel 1162 van het Burgerlijk Wetboek zal het onduidelijk beding tegen de verhuurder worden uitgelegd, aangezien hij geacht wordt diegene te zijn die heeft bedongen (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 89, nr. 70).

AFDELING II

DE NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST

§ 1. Beginsel

785 De belangrijkste bepaling van de Woninghuurwet is ongetwijfeld artikel 3 § 1 dat stelt dat elke huurovereenkomst betreffende een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. Dit principe geldt zowel voor de mondelinge als voor de schriftelijke huurovereenkomsten, zowel voor de gemeubileerde als voor de niet-gemeubileerde woningen of appartementen. Bij het verstrijken van elke driejarige periode bestaan er evenwel bepaalde opzeggingsmogelijkheden. De verhuurder kan daarenboven op elk moment opzeggen voor eigen gebruik of gebruik door familieleden. Het door de wetgever ingevoerde systeem knoopt aan bij de algemeen verbreide praktijk van de huurovereenkomsten aangegaan voor drie-zes-negen jaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 12, Memorie van Toelichting).

786 De huurovereenkomst van negen jaar vangt aan de dag waarop de huurovereenkomst in werking is getreden, wat niet noodzakelijkerwijze hetzelfde is als de datum van het sluiten van de huurovereenkomst. Om een dergelijke huur te beëindigen zal steeds een opzegging door één van de partijen vereist zijn. In tegenstelling tot het gemeen huurrecht van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek zal zelfs de bij geschrift aangegane huurovereenkomst van negen jaar niet van rechtswege eindigen bij het verstrijken van de termijn van negen jaar. De enige keer dat een woninghuurovereenkomst van rechtswege verstrijkt, is het geval waarin een verlenging wegens buitengewone omstandigheden (art. 11 Woninghuurwet) werd overeengekomen of toegekend.

787 De negenjarige termijn is volgens de Memorie van Toelichting "voldoende lang om aan de huurder een zeker bescherming en stabiliteit te waarborgen. Men heeft deze termijn verkozen boven een langere termijn die zou kunnen leiden tot een splitsing van het eigendomsrecht'"(*Parl. St.* Kamer, 1990-91, nr. 1357/1, 12, Memorie van Toelichting).

§ 2. Dwingend recht

788 Uit artikel 12 van de Woninghuurwet vloeit voort dat de termijn van negen jaar, voorgeschreven in artikel 3 § 1, van dwingend recht is, met dien verstande dat de partijen uiteraard over de mogelijkheid blijven beschikken om overeenkomsten van maximum drie jaar of van meer dan negen jaar te sluiten. Een amendement dat er toe strekte van de termijn van negen jaar een bepaling van aanvullend recht te maken (zie Amendement nr. 32, *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/4, 7) werd verworpen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 53, Verslag MAYEUR en HERMANS).

Elke overeenkomst, zowel mondelinge als schriftelijke, waarvan de duur meer dan drie jaar of minder dan negen jaar bedraagt, wordt automatisch omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar.

§ 3. Opzeggingsmogelijkheden

A. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE VERHUURDER

1. Persoonlijke betrekking of betrekking door familieleden

a) Principe

789 De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door bepaalde familieleden.

790 Deze opzeggingsmogelijkheid was ook terug te vinden in artikel 4 van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*B.S.* 30 december 1989) en in de tijdelijke Huurwetten 1975-1983 (zie art. 6 Wet 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen (*B.S.* 16 april 1975); art. 40 Wet 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen (*B.S.* 1 april 1976); art. 9 Wet 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie (*B.S.* 30 december 1976); art. 5 Wet 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 28 december 1977), verlengd door de Wet 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 29 november 1978) en door de Wet 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer (*B.S.* 28 december 1979); art. 4 Wet 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 25 december 1980); art. 4 Wet 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 30 december 1981) en art. 4 Wet 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 31 december 1982)).

791 De Woninghuurwet onderwerpt de opzegging aan geen enkele algemene vormvereiste (Vred. Jumet 26 september 1994, *J.T.* 1995, 285; voor de specifieke vormvereisten bepaald in art. 3 § 2 en § 3 van de Woninghuurwet, zie verder, nrs. 813-817 en 873-880). Om bewijsproblemen te voorkomen is het gebruik van een aangetekende brief aangeraden. In elk geval zal een schriftelijke opzegging vereist zijn om te kunnen voldoen aan de specifieke vormvoorwaarden van de opzegging voor eigen gebruik (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, "La durée du bail", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (39) 47, nr. 11; zie daarover verder, nrs. 813-817).

b) Het goed moet "betrokken" worden

792 Artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet bepaalt dat de verhuurder een einde kan maken aan de huurovereenkomst indien hij het goed zelf wil "betrekken" of "laten betrekken" door bepaalde familieleden. De wetgever opteerde voor de term "betrekken" omdat deze ruimer is dan de term "bewonen" (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39, Verslag VAN ROMPAEY). De verhuurder of zijn familielid hoeft het goed dus niet te "bewonen" in de strikte zin van het woord. Het kan ook voor andere doeleinden, b.v. beroepsdoeleinden, aangewend worden.

c) Het goed moet "werkelijk betrokken" worden

793 Het goed moet daadwerkelijk betrokken worden. In geval van betwisting zal de rechter zijn oordeel vooral moeten baseren op feitelijke aanwijzingen. Zo zullen de aanwezigheid van meubilair en materiaal, het ontvangen van post, de water-, elektriciteits- en gasrekeningen, ..., als indicaties kunnen beschouwd worden (Rb. Brussel 15 juni 1994, *T. Vred.* 1994, 360; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, (p. 327) p. 328, nr. 28). De inschrijving in het bevolkingsregister zal vanzelfsprekend eveneens als een belangrijk criterium in aanmerking kunnen worden genomen.

794 Het is evenwel geenszins vereist dat de verhuurder of zijn familieleden hun hoofdverblijfplaats hebben in het goed waarvoor de opzegging werd gegeven, vermits dat goed niet noodzakelijk voor bewoning moet worden gebruikt, maar het b.v. evengoed als kantoor-, winkelruimte of voor de uitbating van een handelszaak (Vred. Merksem 9 november 1995, *T. Vred.* 1998, 89) dienstig kan zijn of als tweede verblijf kan worden bestemd (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 28).

795 De rechtspraak in verband met de tijdelijke huurwetgeving van de jaren 1975 tot 1983 kan nuttige aanknopingspunten bieden voor wat betreft de interpretatie van het begrip "betrekken" van het goed (B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *De tijdelijke huurwet 1990*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1990, p. 41, nr. 52 en de referenties aldaar). Zo werden de volgende situaties als het betrekken van een woning aanvaard: het betrekken als tweede verblijfplaats, het uitbreiden van de bezetting door de verhuurder tot de gehuurde plaatsen van de woning, het betrekken voor commerciële doeleinden. Daarentegen werden een louter fictieve vestiging, het laten betrekken door een conciërge, of het louter uitvoeren van werken niet als betrekken aangezien (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 38, nr. 76).

796 Indien de verhuurder werken wil laten uitvoeren, dient dit te geschieden binnen de termijn van één jaar ter realisering van het opzeggingsmotief "eigen betrekking". Als dusdanig beantwoordt het uitvoeren van werken niet aan de notie betrekken of eigen gebruik (Rb. Gent 18 maart 1994, *T. Vred.* 1994, 354 waarbij bevestigd wordt Vred. Gent (7de kanton) 8 november

1993, *T. Vred.* 1994, 351; Vred. Namen (2de kanton) 4 februari 1997, *T. Vred.* 1999, 48, noot).

797 Volgens hetzelfde vonnis gewezen in graad van hoger beroep door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent zouden dergelijke werken niet de afbraak en heropbouw van het gehuurde goed mogen betreffen, aangezien het voorwerp van de huurovereenkomst dan teniet gaan en er daardoor niet zou kunnen worden voldaan aan de vereiste van het persoonlijk en werkelijk betrekken van het goed (Rb. Gent 18 maart 1994, *T. Vred.* 1994, 354). Die voorwaarde wordt door VLIES in twijfel getrokken (M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente*, 11).

798 In verband met het begrip "werkelijk betrekken" in de zin van artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet werd aanvaard dat dit de exploitatie van een handel of de uitoefening van een vrij beroep kan betreffen; derhalve voldeed het gebruik van een appartement als opslagruimte voor een videotheek aan dit begrip (Vred. Wolvertem 18 januari 1996, *T. Huur.* 1996, 79, noot W. DE BRUYN). Eveneens aanvaard werd de opzegging door een vennootschap van een gehuurd bedrijfsgebouw waarvan een appartement deel uitmaakte. Zelfs indien dit appartement door de bestuurder van de vennootschap zou worden bewoond en als conciergewoning zou worden aangewend, maakte dit volgens de Rechtbank te Brugge een gebruik uit door de vennootschap zelf, aangezien zij door de aanwending van het appartement als conciergewoning de beveiliging van de handelszaak wenste te waarborgen (Rb. Brugge 20 september 1996, *T. Not.* 1997, 48). Die laatste motivering lijkt wel essentieel om tot dergelijk besluit te kunnen komen.

d) Het goed moet al dan niet volledig betrokken worden

799 Of de verhuurder (of zijn familielid) ook het volledige goed moet betrekken hangt af van de concrete situatie, met name van de vraag of het goed door één of meerdere huurders betrokken wordt.

In het Senaatsverslag werd volgend voorbeeld gegeven (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39, Verslag VAN ROMPAEY):
"Nemen wij het voorbeeld van een huis met drie verdiepingen dat bewoond wordt door één enkel gezin (er is slechts één huurovereenkomst). Indien de verhuurder het gelijkvloers wil betrekken, is hij verplicht de enige huurovereenkomst die betrekking heeft op het gehele goed te verbreken; de opzegging heeft een geldige reden, ook al worden de eerste en de tweede verdieping naderhand verhuurd aan andere huurders.
Wordt hetzelfde huis van drie verdiepingen echter verhuurd aan drie verschillende huurders met drie verschillende, afzonderlijke contracten die elk op één verdieping betrekking hebben, dan kan de verhuurder die alleen het gelijkvloers wil betrekken, alleen tegen de huurder van het gelijkvloers het motief van het persoonlijk betrekken van het goed inroepen".

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

in de rechtsleer (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 329, nr. 28; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 38, nr. 77; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 51, nr. 134; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 71, nr. 76; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 103, nr. 104; G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, (276) 279; N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 59, nr. 57; *anders*: Rb. Verviers 28 februari 1996, *T.B.B.R.* 1996 (verkort), 476.

801 Geoordeeld werd dat de verhuurders die opzegging geven voor de door de huurders gehuurde tweede en derde verdieping van een huis ten einde hun zoon de gehuurde delen te laten betrekken, geen schadevergoeding aan de huurders dienden te betalen omwille van het feit dat de zoon zes maanden later de tweede verdieping onderverhuurde (Rb. Brussel 15 juni 1994, *T. Vred.* 1994, 360). Dezelfde oplossing geldt indien de verhuurders b.v. één verdieping zelf betrekken en een andere verdieping, die voorheen samen met de eerste verdieping werd verhuurd, opnieuw verhuren.

802 Met betrekking tot de gelijkaardige bepaling van artikel 4 § 2 van de Wet van 22 december 1989, werd geoordeeld dat de verhuurder alle vroeger door de huurders bewoonde plaatsen zelf dient te gebruiken en betrekken (Vred. Sint-Jans-Molenbeek 28 mei 1991, *T. Vred.* 1991, 243; vgl. inzake handelshuur: Cass. 3 januari 1974, *Pas.* 1974, I, 474). Deze uitspraak kan echter niet zonder meer op de huidige wettekst worden toegepast (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)", *J.T.* 1993, p. 791, nr. 58; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 39, nr. 77). Wat van belang is, is de vaststelling dat de opzegging van de verschillende huurders vereist is om het persoonlijk gebruik mogelijk te maken.

e) Wie moet het goed betrekken na de beëindiging?

803 Volgens artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet kan de huurovereenkomst worden beëindigd:
- indien de verhuurder het goed persoonlijk wil betrekken (zie verder, nrs. 804-805);
- indien de verhuurder het goed wil laten betrekken door bepaalde familieleden (zie verder, nrs. 806-812).

804 Zijn verschillende personen medeverhuurders (bij onverdeeld mede-eigendomsrecht), dan kan de opzegging gegeven worden ten behoeve van één van de verhurende mede-eigenaars of van hun familieleden (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 69, nr. 75).

805 Persoonlijke en werkelijke betrekking is ook mogelijk indien een verhuurder een rechtspersoon is die voornemens is zijn zetel in het gehuurde goed te vestigen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 13, Memorie van Toelichting; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39, Verslag VAN ROMPAEY; zie voor een toepassing naar aanleiding van het gelijkaardige art. 4 § 1 van de

Wet van 22 december 1989: Rb. Antwerpen 30 oktober 1990, *R.W.* 1991-92, 1090; zie ook J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)", *J.T.* 1993, p. 791, nr. 58). De Memorie van Toelichting vermeldde dat de oorspronkelijk gehanteerde terminologie – "persoonlijke en werkelijke bewoning" – betrekking kon hebben op een verhuurder-rechtspersoon die zijn zetel in het gehuurde goed vestigt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 13, Memorie van Toelichting). In het Verslag van de Senaatscommissie werd verduidelijkt dat de term "bewonen" in artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet daarom werd vervangen door de term "betrekken" (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39, Verslag VAN ROMPAEY).

Is de verhuurder een rechtspersoon dan is de opzegging slechts geldig indien de rechtspersoon zelf het gehuurde goed zal betrekken; gebruik als woning voor een bestuurder, een zaakvoerder of een vennoot van de vennootschap-verhuurder volstaat niet (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, 71, nr. 25.; M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 119; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, 46, nr. 9; zie evenwel Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 102, nr. 103 die dit eventueel toch mogelijk acht indien de bestuurder de bevoegdheid heeft de vennootschap te vertegenwoordigen).

Het is niet vereist dat de rechtspersoon zijn maatschappelijke zetel in het gehuurde goed zal vestigen. Elke vorm van werkelijk betrekken, b.v. als bijkantoor, exploitatiezetel (D. MEULEMANS, *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, p. 562, nr. 1677), regionale zetel, opslagplaats of archiefruimte komt in aanmerking.

806 De huurovereenkomst kan door de verhuurder eveneens worden opgezegd, indien de verhuurder het goed wil laten betrekken door bepaalde familieleden.

Deze familieleden staan limitatief opgesomd in de wet: het betreft de verhuurder "zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad".

807 Het begrip "echtgenoot" dient in de juridische betekenis te worden opgevat en omvat niet de samenwonenden. Een te extensieve interpretatie van het begrip echtgenoot zou in het nadeel van de huurder kunnen uitvallen, omdat de verhuurder of verhuurster gemakkelijk een vaste vriend of vriendin zou kunnen "vinden" om de huurder aan de deur te zetten (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 58, Verslag MAYEUR en HERMANS). Het bewijs van het bestaan van een vaste relatie met een ander persoon dan de echtgeno(o)t(e) is bovendien zeer moeilijk te leveren. Dit is wellicht anders in geval van wettelijke samenwoning in de zin van artikel 1475 § 1 van het Burgerlijk Wetboek (ingevoegd bij Wet van 23 november 1998 tot invoering van de wettelijke

samenwoning, *B.S.* 12 januari 1999). De huidige wettekst, die van dwingend recht is en derhalve van strikte interpretatie, laat een uitbreiding in geval van wettelijke samenwoning van de verhuurder niet toe.

808 In Frankrijk kan de opzeggingsmogelijkheid om het gehuurde goed zelf terug te nemen of door naaste familieleden te laten gebruiken, eveneens ingeroepen worden ten gunste van de "concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé" (art. 15-I van de loi MERMAZ).

809 Opzegging is mogelijk ten voordele van familieleden tot in de derde graad, dus tot en met neven en nichten (kinderen van broer of zuster), ooms en tantes en achterkleinkinderen.

De tijdelijke Huurwetten 1975-1983 alsook de Wet 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, maakten een opzegging mogelijk ten voordele van familieleden tot de tweede graad.

Wordt de opzegging evenwel gegeven voor gebruik door bloedverwanten in de derde graad, dan kan de opzegging niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Artikel 3 § 2, eerste lid van de Woninghuurwet werd aldus aangevuld door artikel 6, 1° van de Wet van 13 april 1997.

Wordt een opzegging in dit geval te vroeg gegeven, dit wil zeggen meer dan zes maanden vóór het einde van de eerste driejarige periode, dan wordt de opzeggingstermijn, overeenkomstig de algemene regel dat de gevolgen van een voortijdige opzegging worden uitgesteld in de tijd (Cass. 23 september 1943, *Pas.* 1943, I, 353; Cass. 8 januari 1960, *Pas.* 1960, I, 510; Cass. 27 maart 1980, *Pas.* 1980, I, 933; K. VAN RAEMDONCK, *t.a.p.*, 309), verlengd tot aan het verstrijken van de eerste driejarige periode. Die verlenging geldt niet indien de opzegging gedaan wordt binnen de eerste driejarige periode, maar pas nadien verstrijkt (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, 50, nr. 14).

Volgend voorbeeld kan deze toevoeging door de Wet van 13 april 1997 verduidelijken: een huurovereenkomst wordt gesloten op 15 juni 1999 en treedt in werking op 1 augustus 1999. Op 20 september 2001 zeggen de verhuurders de overeenkomst op ten gunste van een tante (bloedverwant in de derde graad) die de woning zou betrekken. De opzeggingstermijn van zes maanden zal worden verlengd om te eindigen op 31 juli 2002.

810 De verhuurder, die vermeldt dat hij het goed zelf zal bewonen, kan nadien van mening veranderen en het goed door een in de wet opgesomd familielid laten bewonen. Het is eveneens mogelijk dat de verhuurder gedurende een bepaalde periode (b.v. één jaar) het goed zelf bewoont, om het nadien te laten bewonen door een familielid. Er kan met andere woorden substitutie van de persoon plaatsvinden, mits de persoon die het goed bewoont een door de wet opgesomde persoon is (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 17 en 37, Verslag VAN ROMPAEY). In dezelfde zin vermeldde de Memorie van Toelichting bij de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning die substitutiemogelijkheid in geval van opzegging voor eigen bewoning of bewoning door familieleden (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr.

847/1, 7). Hierbij is wel rekening te houden met de beperking ten aanzien van bloedverwanten in de derde graad; substitutie in hun voordeel is slechts mogelijk indien dit geschiedt na het verstrijken van de eerste driejarige periode (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 53, nr. 17).

811 Het is niet verboden dat naast het familielid voor wie werd opgezegd een of meerdere andere personen, zelfs zonder verwantschap, ook het goed zouden bewonen (J. RENS, "De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder", *T. Not.* 1991, (243) 255).

812 Wat echter niet mogelijk is, is de betrekking van het goed na opzegging door de verhuurder wegens persoonlijk gebruik te laten plaatsvinden door de verkrijger die, nadat het goed ondertussen werd verkocht, in de plaats van de verhuurder is getreden (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, "Fin du bail: questions suscitées par la vente du bien loué en cours de bail", in JEUNE BARREAU DE BRUXELLES (ed.), *La fin du bail et son contentieux*, Brussel, 1998, (p. 201) p. 225, nr. 26; voor een toepassing zie Rb. Luik (4de kamer) 14 februari 2000, *Act. jur. baux* 2000, 69). Op de verhuurder rust een persoonlijke verplichting tot uitvoering van het door hem geuite voornemen. Hij kan zich van die persoonlijke verplichting niet ontlasten door verkoop van het gehuurde goed (zie naar analogie inzake handelshuur, meer bepaald met betrekking tot de weigering van huurhernieuwing om het goed af te breken en weder op te bouwen : Cass. 26 juni 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 1041 en *Pas.* 1992, I, 966).

f) Bijzondere vormvoorwaarden waaraan de opzegging moet voldoen

813 De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Het ontbreken van die vermelding heeft de nietigheid van de opzegging voor gevolg (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 37, Verslag VAN ROMPAEY). Deze vermeldingen moeten de rechter toelaten een controle op een gegeven opzegging uit te oefenen en laten aan de huurder toe preventief een vordering in te stellen indien deze de oprechtheid of de realiseerbaarheid van het opzeggingsmotief betwist (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 27), b.v. in geval van een opzegging gegeven ten voordele van een familielid dat niet blijkt te bestaan.

De vereiste van de vermelding van de identiteit moet soepel worden gehanteerd: het volstaat dat de persoon ten voordele van wie de opzegging werd gegeven met voldoende zekerheid kan worden geïdentificeerd, b.v. ten voordele van "mijn echtgenote", ten voordele van "mijn moeder", ten voordele van "mijn zoon Piet" (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 72, nr. 77; Y. MERCHIERS, "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging", in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, (p. 63) p. 88, nr. 37; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 126, nr. 137).

Een opzegging met het oog op "een beter familiaal gebruik" voldoet niet aan de vereiste van identificeerbaarheid van de persoon waarvoor wordt opgezegd (Vred. Sint-Jans-Molenbeek 14 april 1998, *J.L.M.B.* 1998, 1446, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH).

Indien evenwel een niet in de opzeggingsbrief vermeld familielid het goed gaat betrekken, wordt dit niet gesanctioneerd, voor zover het een in artikel 3 § 2 opgesomd familielid betreft.

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

815 De vordering van de huurder moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld. Die vervaltermijn beoogt de belangen van de diverse betrokken partijen (verhuurder, opgezegde huurder, nieuwe huurder) te verzoenen door de onzekerheid in verband met het lot van de gegeven opzegging niet onnodig te bestendigen (vgl. *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 8 Memorie van Toelichting).

Volgend voorbeeld kan deze regeling verduidelijken: een negenjarige huurovereenkomst gesloten op 15 december 1999 en in werking getreden op 1 januari 2000 wordt door de verhuurders opgezegd met het oog op betrekking door hun zoon op 15 september 2001. De opzeggingstermijn van zes maanden begint te lopen op 1 oktober 1999 om te eindigen op 31 maart 2002. Bij brief van 15 november 2001 verzoekt de huurder het bewijs van verwantschap te leveren. De verhuurders dienen dit te doen voor 15 januari 2002. Bij gebreke daarvan kan de huurder tot uiterlijk 31 januari 2002 een vordering tot nietigverklaring van de opzegging instellen.

816 De rechter die gevat wordt op vordering van de huurder omwille van het niet (tijdig) meedelen door de verhuurder van de stukken die de band van verwantschap bewijzen, dient de opzegging nietig te verklaren. Aan de verhuurder kan niet toegelaten worden het bewijs van verwantschap alsnog in de loop van de procedure te leveren. Dit zou immers ingaan zowel tegen de tekst van artikel 3 § 2, tweede lid van de Woninghuurwet, als tegen de *ratio legis*, aangezien de omgekeerde oplossing zou leiden tot een betere bescherming van de verhuurder, hetgeen niet de bedoeling is van artikel 6, 2° van de Wet van 13 april 1997 (L. STERCKX, "La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale", *Rev. not. b.* 1997, (390) 401; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 49, nr. 12; zie ook J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 596, nr. 8; *anders* : A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 733, nr. 14 die voorstelt om in dergelijk geval de verhuurder wel tot de gerechtskosten te veroordelen).

817 Er werd tijdens de parlementaire voorbereiding opgemerkt dat de gehanteerde termijnen de regeling onwerkbaar maken in geval van opzegging voor eigen betrekking door de verkrijger van het gehuurde goed (art. 9 van de Woninghuurwet), aangezien de verkrijger slechts een opzeggingstermijn van drie maanden moet respecteren (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 31, Verslag DELCOURT-PÊTRE). De huurder kan volgens sommigen in dergelijk geval enkel een controle *a priori* met betrekking tot de uitvoerbaarheid en oprechtheid van de opzegging aan de rechter vragen (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 596, nr. 8). VAN OEVELEN stelt voor om de huurder in dit geval toch toe te laten een eventueel verzoek om de band van verwantschap te bewijzen binnen een redelijke termijn (na het verstrijken van de wettelijke termijn te laten formuleren. Als de verkrijger daaraan binnen de twee maanden geen gevolg geeft, zou de huurder alsnog binnen een redelijke termijn een vordering tot nietigverklaring kunnen instellen. Die oplossing is gebaseerd op de vaststelling dat er een wettelijke onmogelijkheid bestaat om de voorgeschreven vervaltermijn na te komen. Voor de huurder betreft het een geval van overmacht, waardoor de sanctie van het rechtsverval, overeenkomstig hetgeen in het procesrecht wordt aanvaard, niet van toepassing is (A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 733- 734, nr. 15).

g) Mogelijkheid van controle *a priori* van het opzeggingsmotief

818 De rechter is er in principe toe gehouden een regelmatig gegeven opzegging desgevraagd te valideren. De rechter kan weliswaar nagaan of het motief op basis waarvan de opzegging is gegeven realiseerbaar is, maar het staat de rechter niet vrij op voorhand het proces te maken van de intenties van de verhuurder, temeer daar de Woninghuurwet een aanzienlijke schadevergoeding oplegt indien de verhuurder of zijn familielid de betrekking van het goed niet verwezenlijkt (in die zin: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 27; zie ook B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT, en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 49, nr. 66, met referenties aldaar; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 275).

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

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

van een opzegging wordt betwist, de taak heeft om aan de hand van feitelijke omstandigheden die de huurovereenkomst en de opzegging begeleiden, een onderzoek naar de inhoudelijke geldigheid van de opzegging uit te voeren.

820 In de rechtspraak wordt die stelling nagenoeg algemeen aanvaard (Rb. Brugge 12 september 1991, *T.V.B.R.* 1993, 17; Rb. Brussel 22 december 1993, *J.L.M.B.* 1994, 781; Rb. Gent 18 maart 1994, *T. Vred.* 1994, 354 waarbij bevestigd wordt Vred. Gent (7de kanton) 8 november 1993, *T. Vred.* 1994, 351; Vred. Antwerpen (4de kanton) 16 maart 1994, *A.J.T.* 1994-95, noot P. DE SMEDT; Vred. Zomergem 15 april 1994, *T. Vred.* 1994, 369 waar een analogische verwijzing wordt gemaakt naar Cass. 11 januari 1990, *Pas.* I, 1990, 563, met betrekking tot art. 16, I, 1° van de Handelshuurwet; Vred. Sint-Niklaas 23 januari 1995, *R.W.* 1996-97, 964; Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19 noot P. DE SMEDT; Vred. Sint-Genesius-Rode 27 oktober 1997, *T. Vred.* 1998, 373; *anders* : Vred. Namen (2de kanton) 10 augustus 1993, *T. Vred.* 1993, 370, met afkeurende noot B. HUBEAU, "De controle op de opzeggingsmotieven in de Woninghuurwet, *a priori* en/of *a posteriori*"; Vred. Gent (1ste kanton) 3 februari 1995, *A.J.T.* 1996-97, 151, noot P. DE SMEDT en *Rev. not. b.* 1997, 433, noot D.S.; dezelfde vrederechter is echter enkele maanden later omgegaan, zoals blijkt uit Vred. Gent (1ste kanton) 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-1998, 19, noot P. DE SMEDT, "Hete hangijzers in het 'oude' Woninghuurrecht").

821 De rechter kan, gebruik makend van zijn onderzoeksbevoegdheid, een plaatsbezoek bevelen teneinde de uitvoerbaarheid van de opzegging voor eigen gebruik door een bejaarde verhuurster met betrekking tot een appartement op de eerste verdieping zonder lift na te gaan (Vred. Sint-Genesius-Rode 27 oktober 1997, *T. Vred.* 1998, 373). *In casu* stelde de vrederechter vast dat de plaatsgesteldheid toeliet een zetellift te installeren en werd het opzeggingsmotief derhalve uitvoerbaar bevonden.

822 In geval van manifeste onoprechtheid of onuitvoerbaarheid van het beëindigingsmotief dient de rechter de geldigverklaring van een gegeven opzegging te weigeren (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 41, nr. 83; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*, p. 16, nr. 21; zie ook M. VANDERMERSCH, en T. DE RIDDER, "Les baux de neuf ans – Questions communes à certaines facultés de résiliation anticipée", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, (79) 86-92; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 51, nr. 15).

823 Het merendeel van de hierboven aangehaalde rechtspraak ondersteunt de controle *a priori* met een verwijzing naar het algemeen rechtsbeginsel van rechtsmisbruik, dat in contractuele verhoudingen gesteund is op het principe van de tenuitvoerlegging van overeenkomsten te goeder trouw (art. 1134, derde lid B.W., zie Cass. 19 september 1983, *Arr. Cass.* 1983-84, 52, *Pas.* 1984, I, 55, *J.T.* 1985, 56, noot S. DUFRENE, *T.B.H.* 1984, 276, *R.W.* 1983-84, 1480 en *R.C.J.B.* 1986, 282, noot J.L FAGNART).

Zo werd de opzegging gegeven bij wijze van represaille omdat de huurder had aangedrongen op het uitvoeren van herstellingen als een abusief en onaanvaardbaar gebruik van contractuele rechten afgewezen (Rb. Brugge 12 september 1991, *T.V.B.R.* 1993, 17).

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent stelt duidelijk dat de rechter een zeker preventief toezicht, een marginaal toetsingsrecht heeft. De rechter mag zich evenwel niet in de plaats stellen van de verhuurder ten einde de opportuniteit of gepastheid van de opzegging te beoordelen, doch kan wel de oprechtheid van het voornemen en de waarschijnlijkheid van de uitvoering onderzoeken in het licht van de feitelijke gegevens. Hierbij is niet vereist dat het om een kennelijk bedrieglijke opzegging gaat; dergelijke bedrieglijke opzegging kan immers hoe dan ook op grond van bedrog (*fraus omnia corrumpit*) worden afgewezen (Rb. Gent 18 maart 1994, *T. Vred.* 1994, 354; zie ook Vred. Sint-Niklaas 23 januari 1995, *R.W.* 1996-97, 964; Vred. Gent 11 augustus 1995, *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT). *In casu* had de rechter vastgesteld dat de verhuurder (nieuwe verkrijger) die opzegging voor eigen gebruik had gegeven, van plan was de woning eerst af te breken en opnieuw op te trekken. Aangezien het uitgesloten leek dat de verhuurder in die omstandigheden binnen het jaar na de teruggave het goed zou kunnen betrekken, werd de geldigverklaring van de opzegging afgewezen. De verhuurder had de opzeggingsmogelijkheid van artikel 3 § 4 (verbouwingswerken) dienen in te roepen, doch dit kon enkel tegen het einde van een driejarige periode.

h) Termijnen voor de aanvang en de duur van de betrekking van het gehuurde goed

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

De oorspronkelijke tekst van artikel 3 § 2, derde lid van de Woninghuurwet vermeldde enkel de teruggave, dit is het moment waarop de verhuurder terug de beschikking krijgt over het goed en de sleutels terugkrijgt, na de eventuele vaststelling van de gebreken (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 28; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, t.a.p.*, p. 74, nr. 80. In de Memorie van Toelichting werd de term "teruggave" als volgt gepreciseerd: "De term 'teruggave' is verkozen boven 'ontruiming', omdat deze laatste minder juridisch is. Het begrip 'teruggave' is een begrip van feitelijke en juridische aard. Het heeft betrekking op het tijdstip waarop de verhuurder werkelijk het genot van het goed terugkrijgt. In het merendeel van de gevallen valt dit tijdstip samen met het einde van de huurovereenkomst, maar het is mogelijk dat het erna valt, te weten wanneer b.v. een gerechtelijk deskundigenonderzoek is bevolen of werken verplicht moeten worden uitgevoerd. In dat geval moet de deskundige de datum van teruggave vaststellen", *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting).

Door de wetswijziging van 13 april 1997 geldt voor opzeggingen gedaan vanaf 31 mei 1997 dat de teruggave van het verhuurde goed enkel als vertrekpunt van de termijn van één jaar kan worden beschouwd in geval van beëindiging van de huurovereenkomst na afloop van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden op grond van artikel 11 van de Woninghuurwet, hetzij in onderling overleg vastgesteld tussen beide partijen, hetzij opgelegd door de rechter. In alle andere gevallen begint de termijn voor de verhuurder te lopen vanaf het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging. Een eventuele tegenopzegging door de huurder, waardoor deze vroeger het gehuurde goed zal verlaten, verandert daar niets aan (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten.*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1999, nr. 26; voor een toepassing zie Vred. Sint-Kwintens-Lennik 13 september 1999, *T. Huur.* 1998-99, 210; zie voor de discussie over

dit punt onder de oorspronkelijke wettekst: M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 43, nr. 86).

De omstandigheid dat de huurder het gehuurde goed na het verstrijken van de opzeggingstermijn zonder recht, noch titel blijft bezetten, is evenmin van aard de berekening van de termijn van één jaar te beïnvloeden. De verhuurder zal derhalve niet mogen talmen met een eventuele procedure strekkende tot uitdrijving van de huurder (vgl. Y. MERCHIERS, "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging", in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, (p. 63) p. 92, nr. 42; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 597, nr. 9; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 734, nr. 16).

825 Niets lijkt zich ertegen te verzetten dat de verhuurder tijdens de periode van één jaar werken laat uitvoeren in afwachting en eventueel ter voorbereiding van de betrekking van het goed (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 107, nr. 114; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 52, nr. 16; M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 122; voor een toepassing zie Vred. Sint-Kwintens-Lennik 13 september 1999, *T. Huur*. 1998-99, 210). Zoals gezegd is het uitvoeren van werken evenwel niet gelijk te schakelen met het opzeggingsmotief eigen betrekking (zie boven, nr. 795). De situatie waarbij de verhuurder het goed tijdens de periode van één jaar aan een andere huurder verhuurt, wordt hierna besproken (zie verder, nr. 840).

826 De periode van twee jaar gedurende dewelke het goed werkelijk betrokken dient te worden, vangt aan te rekenen vanaf de datum van de werkelijke ingebruikneming door de verhuurder of zijn familielid (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 107, nr. 115).

i) Dwingend recht of niet?

827 Artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet was aanvankelijk van dwingend recht. Dit hield o.m. in dat het voor de verhuurder uitgesloten was om via een contractueel beding af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen om het goed persoonlijk te betrekken (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 41, Verslag VAN ROMPAEY).

Sinds de wetswijziging van 13 april 1997 kunnen partijen overeenkomen om die opzeggingsmogelijkheid uit te sluiten of te beperken. Daardoor is de regeling van artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet niet langer als van dwingend recht te beschouwen. Die mogelijkheid tot uitsluiting geldt ook voor de vóór 31 mei 1997 gesloten huurovereenkomsten, aangezien de regeling van toepassing is op de lopende woninghuurovereenkomsten op het ogenblik van de inwerkingtreding van de huidige regeling.

828 De uitsluiting van de opzeggingsmogelijkheid kan uitdrukkelijk worden opgenomen, doch zou ook impliciet uit de gebruikte bewoordingen in het

huurcontract kunnen blijken. Dit is b.v. het geval met de clausules "de huurovereenkomst is aangegaan voor een niet opzegbare termijn van negen jaar" of "voor een vaste termijn van negen jaar" (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 99, nr. 99).

Vermeldt het huurcontract dat de huurovereenkomst is gesloten "overeenkomstig de bepalingen van de Woninghuurwet" of een gelijkaardige formule dan impliceert dit de toepassing van alle bepalingen van de wet, inbegrepen de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder. Stilzwijgende afstand van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder lijkt ons niet mogelijk, doch de verhuurder dient er zich voor te hoeden dubbelzinnige of onduidelijke bewoordingen te gebruiken die tegen hem zouden kunnen worden uitgelegd (vgl. Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 100, nr. 99 en p. 101, nr. 101 die het voorbeeld geeft van de clausule waarbij gesteld wordt dat de huurovereenkomst voor 3-6-9 jaar werd aangegaan. Daaruit zou kunnen worden afgeleid dat impliciet afstand werd gedaan van de opzeggingsmogelijkheid te allen tijde voor persoonlijk gebruik).

829 In plaats van de bepalingen met betrekking tot de opzegging te allen tijde voor persoonlijke betrekking als van aanvullend recht te bestempelen, is het wellicht juister om te stellen dat artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet voortaan een bepaling van dwingend recht is in één enkele richting (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 55, nr. 21). De wetsbepaling kan ten nadele van de verhuurder worden uitgeschakeld of verzwaard door striktere voorwaarden en termijnen op te leggen of door de kring van begunstigden waarvoor opzegging kan worden gegeven te beperken. Wat evenwel niet kan, is de bepaling uit te breiden in het voordeel van de verhuurder en ten nadele van de huurder, b.v. door de opzegging ook mogelijk te maken voor gebruik door bloedverwanten in de vierde graad of door de forfaitaire schadevergoeding in geval van niet-realisering van het opzeggingsmotief te verminderen. Het is niet mogelijk contractueel af te wijken van de termijnen waarbinnen en gedurende dewelke het goed door de verhuurder of zijn naaste familieleden moet betrokken worden (Vred. Sint-Kwintens-Lennik 13 september 1999, *T. Huur.* 1998-99, 210).

j) Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden

830 Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een schadevergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. Het bedrag van de laatst verschuldigde huurprijs wordt daarbij in aanmerking genomen (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 76, nr. 82; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 109, nr. 118).

De huurder draagt hierbij de aanvankelijke bewijslast, waarbij hij het niet vervuld zijn van de wettelijke voorwaarde van het werkelijk betrekken van het goed met alle middelen kan aantonen (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 107, nr. 116).

831 De relatief zware sanctie beoogt de verhuurder die voor eigen gebruik heeft opgezegd, te ontraden lichtzinnig af te zien van de tenuitvoerlegging van het opzeggingsmotief (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 90, Verslag VAN ROMPAEY).

De schadevergoeding van achttien maanden huur is forfaitair, dit wil zeggen dat de vrederechter niet over een appreciatiebevoegdheid beschikt om dit bedrag te verhogen of te verlagen (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 90, Verslag VAN ROMPAEY; Vred. Gent (1ste kanton) 28 oktober 1994, *T. Vred.* 1995, 165, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 43, nr. 88; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 54, nr. 19). De huurder dient niet aan te tonen dat hij effectief schade heeft geleden: het bedrag is hem hoe dan ook verschuldigd (B. HUBEAU, "De sanctionering van de niet-uitvoering van het opzeggingsmotief in de Woninghuurwet", noot onder Vred. Gent (1ste kanton) 28 oktober 1994, *T. Vred.* 1995, 167, J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 329, nr. 29).

832 De notie "buitengewone omstandigheden" mag niet worden gelijk gesteld met "omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder" omdat dit laatste begrip te onduidelijk is (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 56, Verslag MAYEUR en HERMANS).

Om zich te kunnen beroepen op "buitengewone omstandigheden" volstaat het voor de verhuurder om te bewijzen:
- dat hij goede redenen heeft, ernstige motieven, om het gehuurde goed niet te betrekken of te laten betrekken door zijn familieleden;
- dat het gaat om redenen buiten zijn wil;
- en dat zij in redelijkheid niet te voorzien waren op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven.

(*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39, Verslag VAN ROMPAEY; Vred. Brasschaat 15 november 1994, *R.W.* 1995-96, 1351; Vred. Gent (7de kanton) 1 april 1996, *T. Vred.* 1997, 191, *T. Huur.* 1997-98, 299; Vred. Zelzate 18 september 1997, *Act. jur. baux* 1998, 84, noot B. LOUVEAUX).

De "uitzonderlijke omstandigheden" bedoeld in artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet kunnen volgens de Minister van Justitie niet echt vergeleken worden met de "gewichtige reden" bedoeld in artikel 25, 3° van de Handelshuurwet (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 38, Verslag VAN ROMPAEY, "Uitzonderlijke omstandigheden" kunnen moeilijker ingeroepen worden dan "gewichtige redenen" (in die zin J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 329, nr. 29).

833 Het komt ons evident voor dat toeval en overmacht, die er toe leiden dat de verhuurder in de onmogelijkheid verkeert om het goed zelf te betrekken of het door zijn familieleden te laten betrekken, onder het begrip "buitengewone omstandigheden" vallen. Zo zal het overlijden of een ernstige ziekte van de verhuurder of zijn familielid als een buitengewone omstandigheid kunnen gelden, evenals het verlies van de zaak door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 44, nr. 89).

Toch kunnen buitengewone omstandigheden niet zonder meer gelijkgesteld worden met toeval of overmacht. De ernst ervan zal worden beoordeeld mede gelet op de *ratio legis*, namelijk voorkomen dat de verhuurder onder het voorwendsel van eigen gebruik de huurder op elk ogenblik zou kunnen opzeggen, terwijl niet ernstig aan eigen gebruik wordt gedacht.

Met betrekking tot artikel 4 § 4 van de Wet van 22 december 1989, dat een analoge bepaling inhield, werd de met een doktersverslag gestaafde psychische toestand die het de verhuurder onmogelijk maakte gedurende de volledige periode van twee jaar de voorheen verhuurde woning te betrekken, als buitengewone omstandigheid aanvaard (Rb. Leuven 22 september 1993, *T.B.B.R.* 1994, 516).

834 Wanneer het voor de verhuurder of zijn familielid tijdelijk onmogelijk is het goed te betrekken, zullen de verplichtingen aan hun zijde tijdelijk opgeschort worden (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 329, nr. 29).

835 Of de verhuurder zich kan beroepen op buitengewone omstandigheden is uiteindelijk een feitenkwestie waarover de bodemrechter soeverein en naar billijkheid zal oordelen (Rb. Leuven 22 september 1993, *T.B.B.R.* 1994, 516; Vred. Messancy 5 februari 1997, *R.R.D.* 1997, 306.; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 77, nr. 82).

836 Als buitengewone omstandigheid werd b.v. aanvaard de op het ogenblik van de opzegging niet voorziene overplaatsing van de managing director van een multinational naar Portugal (Vred. Gent (7de kanton) 1 april 1996, *T. Vred.* 1997, 191, *T. Huur.* 1997-98, 299). Eveneens aanvaard werd de omstandigheid dat de zoon van de verhuurders die volgens de opzegging het gehuurde goed zou betrekken, een medische behandeling diende te volgen, waarbij het hem afgeraden werd alleen te wonen (Vred. Zelzate 18 september 1997, *Act. jur. baux* 1998, 84, noot B. LOUVEAUX).

837 Terecht werd geoordeeld dat het feit dat de in de opzegging vermelde dochter van de verhuurders niet in het opgezegde appartement ging wonen, doch in een woning die dichter bij haar werkplaats ligt, geen uitzonderlijke omstandigheid uitmaakt zoals bedoeld in artikel 3 § 3 (Vred. Gent (1ste kanton) 28 oktober 1994, *T. Vred.* 1995, 165, noot B. HUBEAU).

838 Werden evenmin als buitengewone omstandigheid aanvaard:
– de verbreking van de verloving van de zoon van de verhuurders, omdat er voor die zoon geen beletsel zou bestaan om het verhuurde appartement zonder verloofde te betrekken (Vred. Brasschaat 15 november 1994, *R.W.* 1995-96, 1351);
– op grond van een gelijkaardige motivering, de echtscheiding van de kleindochter van de verhuurders vooraleer zij haar intrek in het gehuurde goed had genomen (Vred. Messancy 5 februari 1997, *R.R.D.* 1997, 306);

– de stopzetting van de uitbating van een handelszaak door de zoon van de verhuurders, gelet op de weinig winstgevende aard van de activiteit, werd niet als buitengewone omstandigheid aanvaard, aangezien de verhuurders die stopzetting met hun zoon hadden kunnen bespreken teneinde de periode van twee jaar te respecteren. Door dit niet te doen werd de omstandigheid als zijnde niet onafhankelijk van hun wil beoordeeld (Vred. Merksem 9 november 1995, *T. Vred.* 1998, 89);
– het instellen van een vordering tot huurontbinding door de ouders tegen hun dochter, in wiens voordeel de huurovereenkomst was opgezegd. Na het instellen van de vordering had de dochter het gehuurde goed verlaten en werd de zaak van de zittingsrol weggelaten. Wellicht vreesde de vrederechter een combine, nu gemotiveerd werd dat het instellen van een vordering geenszins de gegrondheid ervan impliceerde en derhalve niet kon gelden als buitengewone omstandigheid (Vred. Sint-Kwintens-Lennik 23 november 1998, *T. Huur.* 1998-99, 125);
– het niet betrekken van het gehuurde goed door de verhuurder of zijn naaste familieleden omwille van het nog niet afgelopen zijn van de gerechtelijke procedure in hoger beroep met betrekking tot de geldigverklaring van de opzegging (Vred. Gent (7de kanton) 10 mei 1999, *T. Huur.* 1998-99, 212). *In casu* had dezelfde vrederechter het vonnis waarbij de geldigheid van de opzegging wegens persoonlijke betrekking was aanvaard, niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard, zodat er voor de houding van de verhuurder toch wel enig begrip kon bestaan. Deze had weliswaar nagelaten de uitvoerbaarheid te vragen bij de inleiding van de zaak in hoger beroep, doch het komt ons voor dat de beslissing van de vrederechter uiteindelijk is ingegeven door de vaststelling dat het oorspronkelijke opzeggingsmotief *a posteriori* niet oprecht bleek te zijn;
– een meningsverschil tussen de verhuurder en zijn zoon, dat de verhuurder er toe bracht het goed te koop te stellen. Het betreft hier een vrijwillige daad van de verhuurder, waardoor de vervulling van het opzeggingsmotief werd verhinderd, terwijl de vijandigheid tussen vader en zoon reeds bestond op het ogenblik dat de opzegging ten gunste van de zoon werd gegeven (Rb. Luik (4de kamer) 14 februari 2000, *Act. jur. baux* 2000, 69).

839 De huurder zal niet direct aanspraak kunnen maken op de schadevergoeding indien de verhuurder het goed onmiddellijk na de ontruiming te huur stelt. De verhuurder zal slechts getroffen worden door de sanctie indien hij het gehuurde goed niet tijdig (binnen het jaar) en gedurende tenminste twee jaar werkelijk en doorlopend betrekt.

Het loutere feit van het aanbrengen van een affiche waarmee het goed te huur wordt gesteld, leidt niet automatisch tot de toepassing van de sanctie (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 32).

840 De vraag of de verhuurder in afwachting van de eigen betrekking het goed mag verhuren aan een derde (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 91, Verslag VAN ROMPAEY), werd tijdens de bespreking in de Senaatscommissie ontkennend beantwoord. Deze stelling lijkt evenwel betwistbaar. Vermits de woning slechts betrokken moet worden binnen het jaar na de teruggave, is de vraag of de verhuurder intussen het goed nog voor een korte periode aan iemand anders mag verhuren niet zo ver gezocht. Hoewel tijdens de bespreking in de Senaatscommissie werd gesteld dat dit niet kon, moet worden vastgesteld dat een dergelijke handelwijze niet in strijd komt met de wettelijke bepalingen (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 45, nr. 90; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 135, nr. 151; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 75, nr. 80; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 107, nr. 114; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 28; M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 129; *anders:* N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 60, nr. 59). De

wet schrijft enkel voor binnen welke termijn en voor hoelang het goed moet worden betrokken, meer niet. Er valt derhalve niet goed in te zien op basis van welke bepaling een korte verhuring, die beëindigd wordt binnen het jaar na de teruggave van het goed, zou moeten gesanctioneerd worden, indien het goed nadien wel door de verhuurder of zijn familielid betrokken wordt.

De huurder zal de schadevergoeding slechts kunnen vorderen na een termijn van één jaar, tenzij hij kan bewijzen dat het goed inmiddels werd verhuurd aan een derde, en dit voor een termijn die zich uitstrekt tot voorbij het tijdstip dat gesitueerd is op één jaar na de teruggave van het goed.

841 Indien het goed daadwerkelijk betrokken wordt door de aangeduide persoon, maar niet gedurende de voorgeschreven periode van twee jaar, kan de huurder de vordering slechts na twee jaar inleiden, tenzij hij kan bewijzen dat het goed voordien aan een derde werd verhuurd (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 91, Verslag VAN ROMPAEY).

842 De opzeggingsmogelijkheid voor eigen gebruik kan de verhuurder geen carte blanche voor onzorgvuldig optreden en ondoordacht contracteren verschaffen. De verhuurder die een huur van negen jaar sluit en die de overeenkomst vrijwel onmiddellijk na de inwerkingtreding voor zijn eigen gebruik opzegt, zal gehouden zijn tot het betalen van schadevergoeding. De grondslag hiervan is de fout die werd begaan in de loop van de onderhandelingen die de overeenkomst voorafgingen (vgl. in die zin J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 27). Deze vorm van rechtsmisbruik in de precontractuele fase, de zogenaamde *culpa in contrahendo*, vindt haar grondslag in de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek. Of de opzegging zelf als rechtsmisbruik, gegrond op artikel 1134, derde lid van het Burgerlijk Wetboek, zou kunnen worden gekwalificeerd, lijkt minder vanzelfsprekend, gelet op de opzeggingsmogelijkheid die de Woninghuurwet aan de verhuurder toekent (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 34).

k) Aanvangspunt en berekening van de opzeggingstermijn

843 In de gevallen van woninghuur waarin een opzegging te allen tijde kan worden gegeven, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gegeven (art. 3 § 9 Woninghuurwet). Die regeling is van toepassing op de opzeggingen van de verhuurder voor eigen gebruik die vanaf 31 mei 1997 worden gedaan. De opzegging gegeven voor eigen gebruik van de verhuurder in het midden van een lopende maand neemt derhalve een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging werd gegeven en eindigt op de laatste dag van de zesde maand van de opzeggingstermijn om 24 uur.

844 In de rechtspraak vindt men de overtuiging terug dat voor de berekening van de opzeggingstermijn rekening dient te worden gehouden met de dag van aanbieding van de opzeggingsbrief door de Post aan de bestemmeling (Vred. Doornik (1ste kanton) 22 augustus 1997, *Act. jur. baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX; Vred. Sint-Jans-Molenbeek 14 april 1998, *J.L.M.B.* 1998, 1446, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH, "Prise de cours des congés locatifs pouvant être donnés 'à tout moment': controverse suscitée par l'article 3 paragraphe 9 de la loi sur les baux de résidence principale"; zie ook N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 44, nr. 6). Hetzelfde standpunt werd verdedigd tijdens de parlementaire bespreking (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 29-30, Verslag LANDUYT). Dit lijkt op het eerste gezicht overeen te stemmen met de leer van de cassatiearresten van 8 juni 1973: de datum van de opzegging is die van de betekening, indien de opzegging bij gerechtsdeurwaarderexploot wordt gegeven of die van de aanbieding van de brief aan de woonplaats van de huurder, indien de opzegging bij ter post aangetekende brief wordt gedaan (Cass. 8 juni 1973, *Pas.* 1973, I, 938 en 939). Evenwel blijkt dit geen valabel argument indien men die cassatiearresten in hun juiste context plaatst.

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

845 Bovendien lijkt die leer niet in overeenstemming te zijn met de aard van de opzegging, namelijk een eenzijdige rechtshandeling afhankelijk van de eenzijdige wilsuiting van de contractspartij die opzegt. (zie boven, nr. 795). Door de aanvang van de opzeggingstermijn afhankelijk te stellen van de kennisgeving aan de bestemmeling voegt men een voorwaarde toe die niet terug te vinden is in de wettekst van artikel 3 § 9 van de Woninghuurwet. De kennisgeving van een opzegging heeft tot gevolg dat de opzegging onherroepelijk wordt, dat diegene die opzegt niet meer kan terugkomen op zijn eenzijdige wilsuiting (P. VAN OMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence (1974-1982). Les obligations", *R.C.J.B.* 1988, p. 37, nr. 147; K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig", noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996, *R.W.* 1997-98, 309). De kennisgeving wordt beschouwd als een grondvereiste voor een geldige eenzijdige wilsuiting én voor een opzegging (R. VAN RANSBEECK, "De opzegging", *R.W.* 1995-96, 347, nr. 17). Die principes zeggen echter niets over de ontvangst van de kennisgeving, de zogenaamde kennisneming, door de opgezegde partij. Derhalve kan men beschouwen als dag waarop de opzegging werd gedaan, de dag waarop de contractspartij de huurovereenkomst opzegt en de kennisgeving verstuurt en niet de dag waarop de wederpartij van de wilsuiting kennis heeft genomen (zie ook Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 117, nr.

75 met een verwijzing naar Cass. 25 november 1993, *Arr. Cass.* 1993, 984, *T.B.B.R.* 1995, 284, noot B. HUBEAU, "De vormvereisten bij een opzegging van de huurovereenkomst wegens eigen bewoning"; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 736, nr. 22). Terzake woninghuur spreekt artikel 3 § 9 van de Woninghuurwet enkel van het doen van een opzegging en niet van de ontvangst ervan of de aanbieding aan de huurder. Derhalve lijkt de datum van de poststempel het vertrekpunt van de opzeggingstermijn te bepalen indien de opzegging bij ter post aangetekend schrijven wordt gedaan.

846 Ter ondersteuning van dit standpunt kan erop worden gewezen dat het Hof van Cassatie met betrekking tot gelijkaardige regelingen inzake consumentenkrediet (Cass. 17 november 1995, *Arr. Cass.* 1995, 1023, noot; *T.B.H.* 1997, 175, noot D. BLOMMAERT en F. NICHELS) en gerechtelijk recht (Cass. 17 maart 1997, *J.L.M.B.* 1997, 707, noot G. DE LEVAL, "La date de l'effet de la notification"; Cass. 9 december 1996, *P.& B.* 1997, 46, noot B. MAES, "Het begrip 'kennisgeving' als vertrekpunt van de termijn van hoger beroep"; *R.W.* 1997-98, 682, noot J. LAENENS, "De kennisgeving van een beslissing als vertrekpunt van een vervaltermijn") heeft aangestipt dat het aanbieden van het (aangetekend) schrijven aan de bestemmeling een voorwaarde die daarin niet is vervat aan de wet toevoegt. De bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek vermelden nochtans ook de term "kennisgeving". Men lijkt derhalve ver verwijderd van de leer van de cassatiearresten van 8 juni 1973 (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 36).

847 Wij stippen hierbij wel aan dat voor wat het gemeen huurrecht betreft, meer bepaald in geval van toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, de klassieke doctrine vrij algemeen de ontvangstleer hanteert, volgens dewelke de datum van de opzegging deze is van het gerechtsdeurwaardersexploot of van de ontvangst van de aangetekende opzeggingsbrief. De opzeggingstermijn wordt immers als een "vrije termijn" beschouwd, hetgeen inhoudt dat de opzegging tijdig moet worden aangeboden of dat er kennis kon van genomen worden, ongeacht of er werkelijk kennis van werd genomen (Cass. 20 maart 1947, *Pas.* 1947, I, 118; H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 587, nr. 570; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 177, nr. 327; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 264, nr. 406). In een geval waarbij geoordeeld werd over de aanvang van de termijn van 30 dagen waarbinnen de huurder zich tot de rechter kan wenden indien hij niet akkoord gaat met de voorwaarden die de verhuurder in het kader van de procedure van huurhernieuwing heeft voorgesteld (art. 18 Handelshuurwet) stelde het Hof van Cassatie, ons inziens op te algemene wijze, dat deze termijn ingaat op de datum waarop de aangetekende brief met ontvangstmelding wordt aangeboden aan de huurder, aangezien deze mededeling van de verhuurder een eenzijdige rechtshandeling is die slechts effectief zou zijn indien de huurder hiervan in kennis wordt gesteld (Cass. 23 juni 2000, *T. Huur.* 2000, 151). De geldigheidsvoorwaarde (dit is de kennisgeving) van de eenzijdige wilsuiting lijkt hier te worden verward met de berekeningswijze van de termijn.

848 Wordt een te korte opzeggingstermijn gegeven, dan zal de opzeggingstermijn verlengd worden tot aan de datum die in acht had moeten worden genomen (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 50, nr. 14 en 60, nr. 28; vgl. in verband met de opzegging overeenkomstig art. 4 § 1, a van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning: Cass. 25 november 1993, *Arr. Cass.* 1993, 984 en *T.B.B.R.* 1995, 284, noot B. HUBEAU, "De vormvereisten bij een opzegging van de huurovereenkomst wegens eigen bewoning"; zie ook boven, nr. 809).

2. *Het uitvoeren van werken*

a) Principe

849 Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren (art. 3 § 3 Woninghuurwet). De werken moeten qua aard en omvang aan bepaalde voorwaarden voldoen en zij dienen aangevat en beëindigd te worden binnen de voorgeschreven termijnen.

850 De opzeggingsmogelijkheid naar aanleiding van ingrijpende bouw- of verbouwingswerken werd in grote mate overgenomen uit artikel 4 van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*B.S.* 30 december 1989). Bijgevolg zijn de parlementaire besprekingen naar aanleiding van dat wetsontwerp grotendeels relevant voor de interpretatie van artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting). Er kan tevens nuttig verwezen worden naar de tijdelijke Huurwetten in de periode 1975-1985, waarin de opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van werkzaamheden eveneens opgenomen was: zie artikel 6 Wet 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen (*B.S.* 16 april 1975); artikel 40 Wet 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen (*B.S.* 1 april 1976); artikel 9 Wet 24 december 1976, betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie (*B.S.* 30 december 1976); artikel 5 Wet 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 26 december 1977), verlengd door de Wet 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 29 november 1978) en door de Wet 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer (*B.S.* 28 december 1979); artikel 4 Wet 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 25 december 1980); artikel 4 Wet 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 30 december 1981); artikel 4 Wet 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*B.S.* 31 december 1982).

851 Weder opbouwen, verbouwen en renoveren zijn duidelijk andere begrippen dan het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken waartoe de verhuurder op grond van het gemeen huurrecht, maar ook op grond van de specifieke kwaliteitseisen van artikel 2 van de Woninghuurwet, gehouden is (zie boven, titel III). De opzeggingsmogelijkheid wordt toegekend aan de verhuurders teneinde hun toe te laten het vastgoedpatrimonium te renoveren. Het betreft belangrijke werken waarvan de uitvoering onmogelijk is zolang het onroerend goed bewoond wordt door de huurder (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 110, nr. 122). Gelet op de *ratio legis* lijkt het niet aanvaardbaar dat de werken waarvoor de opzegging wordt gegeven, bestaan in het uitvoeren van de onderhouds- en herstelverplichting van de verhuurder op grond van de artikelen 1719, 2° en 1720, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 142, nr. 162; Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 99, nr. 48; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 58, nr. 25).

852 Artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek blijft onverkort van toepassing: de verhuurder heeft steeds het recht om dringende herstellingen uit te voeren die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 46, nr. 92; F. LIEVENS en D. LYBAERT, *t.a.p.*, 52; vgl. M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 136-138 die meent dat art. 1724 van het Burgerlijk Wetboek alsook de uitvoering van werken die de huurder volgens de huurovereenkomst dient te ondergaan de enige werken zijn die geen aanleiding kunnen geven tot een opzegging overeenkomstig art. 3 § 3 Woninghuurwet).

b) Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode – opzeggingstermijn

853 Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en mits een opzeggingstermijn van zes maanden in acht te nemen, kan de huurovereenkomst worden beëindigd wegens geplande bouwwerken, aldus artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet. Hoewel dit niet *expressis verbis* in de tekst is voorzien, kan een opzegging omwille van verbouwingswerken ook gegeven worden bij het einde van de negenjarige periode (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 329, nr. 30).

854 Werd de opzegging laattijdig betekend dan is zij ongeldig. Deze vorm van ontijdigheid kan niet worden hersteld omwille van de dwingendrechtelijke opzeggingstermijn van uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode. Als de opzeggingstermijn van zes maanden niet werd in acht genomen, zal de verhuurder het einde van een volgende driejarige periode moeten afwachten om opnieuw rechtsgeldig de opzegging te kunnen betekenen (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 84, nr. 93). Als opgezegde partij kan de huurder evenwel gebruik maken van zijn fundamenteel keuzerecht op grond van artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Hij kan de ongeldigheid van de opzegging opwerpen en opteren voor de verdere uitvoering van de huurovereenkomst of hij kan de foutieve beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder aangrijpen om de woning te verlaten, de ontbinding van de woninghuurovereenkomst te laten vaststellen en schadevergoeding volgens het gemeen recht te vorderen (zie hierover in verband met de gelijkaardige problematiek van een ontijdige opzegging zonder motief tegen het einde van de eerste of tweede driejarige periode: B. HUBEAU, "De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging" (noot onder Rb. Luik 31 januari 1994) *T. Vred.* 1994, 203; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, p. 1118, nr. 33; K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig" (noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *R.W.* 1997-98, 309; vgl. Cass. 2 februari 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, 655, *R.W.* 1989-90, 538).

c) Te allen tijde in geval van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw

855 Indien de werken verscheidene woningen in eenzelfde gebouw betreffen, kan de verhuurder met het oog op het goede verloop van de werken op ieder tijdstip de huurovereenkomsten opzeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden, voorzover dit niet tijdens het eerste jaar geschiedt (art. 3 § 3, tweede lid Woninghuurwet zoals gewijzigd door art. 6, 5° Wet van 13 april 1997). Die uitzondering komt tegemoet aan de soms onoverkomelijke problemen waartoe de oorspronkelijke wettekst aanleiding gaf indien in eenzelfde gebouw verschillende woningen door diverse huurders met elk een andere huurovereenkomst werden betrokken. De verhuurder van een appartementsgebouw dient niet langer het einde van de driejarige periode van elke huurovereenkomst af te wachten.

Het gebruik van de term "woningen" wijst er op dat in het gebouw verschillende huurders met een woninghuurovereenkomst aanwezig moeten zijn om dit uitzonderingsregime te kunnen toepassen.

856 In de voorbereidende werken werd gesteld dat indien de verhuurder toch zou opzeggen gedurende het eerste jaar, de opzeggingstermijn verlengd wordt tot het einde van het eerste huurjaar, zodat de huurder alleszins twaalf maanden woonzekerheid geniet (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 27, Verslag LANDUYT). Het lijkt ons meer in overeenstemming met de wettekst om de opzeggingstermijn in dergelijk geval pas te laten aanvangen na het einde van het eerste huurjaar.

857 Wordt een te korte opzeggingstermijn gegeven, dan kan dezelfde oplossing worden toegepast als bij de opzegging voor eigen gebruik: de opzeggingstermijn zal worden verlengd tot aan de datum die in acht had moeten worden genomen (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 60, nr. 28; zie ook boven, nrs. 809 en 848).

858 De verhuurder is niet verplicht alle huurders op hetzelfde ogenblik op te zeggen. De planning van de werken kan een andere regeling verantwoorden (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 9-10, Memorie van Toelichting). Bij de eventuele rechterlijke controle *a priori* zou wel kunnen worden nagegaan of dergelijke gespreide opzeggingen in overeenstemming zijn met de wettelijke vereiste van "het goede verloop van de werken" (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 597, nr. 11; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 60, nr. 28 die erop wijzen dat de wettekst dit als een, zij het wat vage, toepassingsvoorwaarde stelt om van het uitzonderingsregime te kunnen genieten).

d) Termijn voor het aanvatten en beëindigen van de werken

859 De werken moeten worden aangevat binnen de zes maanden en beëindigd zijn binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder. Wat dient te worden verstaan onder het begrip teruggave werd eerder reeds uiteengezet (zie boven, nr. 824).

860 Het aanvatten en beëindigen van de werken binnen de wettelijke termijnen kan problemen scheppen bij appartementsgebouwen, indien de huurovereenkomsten met betrekking tot de individuele appartementen op verschillende tijdstippen worden opgezegd. De voorkeur dient hier te worden verleend aan de oplossing waarbij de termijn van zes maanden waarbinnen met de werken een aanvang moet worden genomen (en van vierentwintig maanden voor de beëindiging ervan) slechts begint te lopen vanaf de datum van beëindiging van de opzeggingstermijn of de teruggave van het laatste appartement (P. DE SMEDT, "Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten ... of een hand vol vliegen" (noot onder Vred. Oostende, 2de kanton 11 januari 1996), *T. Huur.* 1997-98, 223-225; Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, 106-107; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 115, nr. 132).

e) Kostprijs van de werken

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

Als huurprijs moet worden genomen de huurprijs die eisbaar is op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven. Bedoeld wordt de netto-huurprijs, dus de huurprijs zonder de kosten en de lasten (D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, p. 55, nr. 145), tenzij deze conventioneel in de globale huurprijs opgenomen werden (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 81, nr. 89; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 112, nr. 125).

862 Volgens bepaalde rechtsleer (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 330, nr. 32) zou bij de huur ook het bedrag van de onroerende voorheffing moeten gerekend worden indien deze ten laste valt van de huurder. Aldus zou de kostprijs van de werken in die hypothese drie jaar huur vermeerderd met drie jaar onroerende voorheffing te boven moeten gaan. Dit standpunt lijkt ons betwistbaar. In principe dient immers een onderscheid te worden gemaakt tussen de kosten en de lasten enerzijds (de onroerende voorheffing is een last) en de huurprijs anderzijds. Bovendien zijn er geen aanduidingen dat de wetgever van oordeel was dat de onroerende voorheffing desgevallend bij het bedrag van drie jaar huur moet worden geteld (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 45). Voor de huurovereenkomsten die vanaf 30 december 1989 zijn gesloten geldt trouwens dat de onroerende voorheffing niet meer ten laste van de huurder

gelegd kan worden (art. 8 Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning). Die regel werd hernomen in artikel 5 Woninghuurwet.

863 Indien het gebouw waarin het goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, b.v. een appartementsgebouw, die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden hinder ondervinden, moeten de werken meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen. Door de kostprijs van de werken bij appartementsgebouwen minder hoog te leggen, wordt meer rekening gehouden met renovatieprojecten die de structuur van appartementen gelegen in hetzelfde gebouw wijzigen, of die met het oog op een rationalisering van de kosten, in verschillende woningen op hetzelfde tijdstip moeten worden uitgevoerd. De minder strenge voorwaarde inzake de kostprijs maakt het mogelijk ernstige problemen op te lossen waarmee de verhuurder of de koper zouden kunnen worden geconfronteerd indien zij voornemens zijn in verscheidene appartementen van hetzelfde gebouw werken uit te voeren waarvan de kostprijs per appartement niet drie jaar huur bedraagt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting).

In de Memorie van Toelichting werd volgend voorbeeld gegeven:

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

Indien de werken in de drie appartementen worden uitgevoerd, kan de opzegging aan iedere huurder op geldige wijze worden gerechtvaardigd indien de kostprijs van de werken 696 000 frank ([13 000 + 10 000 + 6 000] × 24) te boven gaat, zelfs indien de werken met betrekking tot b.v. appartement A minder dan 468 000 frank kosten" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting).

864 Het begrip "kosten" is niet beperkt tot de "netto-kosten", zijnde de kosten die de verhuurder uiteindelijk zelf zal dragen na aftrek van allerlei subsidies, premies en voordelen die hij vanwege de overheid kan verkrijgen. Een amendement in die zin (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/8, 3) werd verworpen omdat het begrip "netto-kosten" te onduidelijk is. Bovendien worden de renovatiepremies vaak maar uitgekeerd na uitvoering van de werken en is het exacte bedrag ervan zelden gekend op het ogenblik dat de werken worden aangevat (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 55, Verslag MAYEUR en HERMANS). Het honorarium van de architect en de B.T.W. zijn daarentegen wel in de "kosten" begrepen (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 330, nr. 32). De *ratio legis* van de bepaling volgens dewelke de kosten een bepaald bedrag moeten overstijgen is dat de werken zo belangrijk moeten zijn, dat de verhuurder ze niet kan uitvoeren zonder over zijn gebouw te kunnen beschikken. Het bedrag van drie jaar huur is indicatief, en wie betaalt

(de overheid of de bouwheer) doet eigenlijk niet ter zake. Het vastgestelde bedrag geeft gewoon aan dat het om dermate belangrijke werken moet gaan dat de ontruiming van het gebouw nodig is (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 55-56, Verslag MAYEUR en HERMANS).

f) Werken moeten worden uitgevoerd aan het bewoonde gedeelte – aard van de werken

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

Deze voorwaarde heeft betrekking op de plaats waar de werken uitgevoerd worden, en niet zozeer op de aard van de werken. Zo hebben werken die de ruwbouw van het gebouw raken niet noodzakelijk betrekking op het gedeelte dat bewoond wordt door een huurder, b.v. bij appartementsgebouwen (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 38, Verslag VAN ROMPAEY). Dit is in tegenstelling met de regeling van artikel 16, I, 3° Handelshuurwet, waarbij wordt bepaald dat de verhuurder de hernieuwing van de huur kan weigeren "om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan". De werken bedoeld in de Handelshuurwet zijn geenszins dezelfde als de werken bedoeld in artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet.

866 De bedoeling van deze voorwaarde bestaat erin dat de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen indien de werken niet tot gevolg hebben dat de woning tijdelijk onbewoonbaar is (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 38, Verslag VAN ROMPAEY).

Zoals aangestipt doet de aard van de werkzaamheden weinig terzake. Enkel de plaats waar de werken worden uitgevoerd, de kostprijs en het tijdstip van uitvoering spelen een rol. Men zal derhalve niet moeten nagaan of de werken nuttig dan wel noodzakelijk zijn, temeer daar dit enkel tot betwisting zou kunnen leiden (zie in die zin: *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 23; D. MEULEMANS, *a.w.*, p. 53, nr. 139).

867 Werken aan de gevel van het goed, de zolder, de tuin, de garage en algemeen beschouwd de aanhorigheden van het gehuurde goed, die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken, rechtvaardigen niet dat aan de huurder opzegging betekend wordt (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 7).

868 Werken aan de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen komen evenmin in aanmerking (Vred. Antwerpen (2de kanton) 22 december 1994, A.R. nr. 5058, *onuitg.*, vermeld in M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 49, nr. 100). Men kan derhalve in geval van werken aan verschillende delen van een appartementsgebouw de kosten voor de werken aan

de gemeenschappelijke delen niet meetellen in de berekening van de totale kostprijs van de werken (*anders*: Vred. Oostende (2de kanton) 11 januari 1996, *T. Huur*. 1997-98, 219, met, wat dit punt betreft afkeurende, noot P. DE SMEDT, "Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten ... of een hand vol vliegen").

g) Werken in overeenstemming met de stedenbouwwetgeving

869 De werken moeten worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw, aldus artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet.

Bedoeld wordt de meermaals gewijzigde Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw en haar talrijke uitvoeringsbesluiten. Voor het Vlaamse Gewest geldt thans het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (*B.S.* 8 juni 1999) en het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (*B.S.* 15 maart 1997) waarvan gedurende een overgangsperiode bepaalde delen nog geldig blijven. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest geldt de Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (*B.S.* 7 oktober 1991).

Deze regel, die reeds opgenomen was in de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, beoogt in het bijzonder te voorkomen dat een onroerend goed dat tot huisvesting is bestemd, in strijd met de stedenbouwregeling tot kantoorruimte wordt omgebouwd en dat die omstandigheid zou rechtvaardigen dat aan de huurder een opzegging wordt betekend (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 8). Voorzover de stedenbouwkundige bepalingen dit toelaten, kan de bestemming van het goed worden gewijzigd, b.v. van huisvesting in kantoor- of handelsruimte (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 142, nr. 161; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 111, nr. 124; M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 135).

870 De voorwaarde betreffende de stedenbouwkundige bepalingen heeft niet tot doel de burgerlijke rechter tot behoeder te maken van de naleving van de administratieve bepalingen, maar zij strekt er toe te voorkomen dat de bescherming die de huurder op grond van de wet geniet, om onwettige redenen wordt aangetast (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting).

Volgens de Memorie van Toelichting zou de naleving van de stedenbouwkundige bepaling voor de verhuurder in principe geen problemen mogen meebrengen aangezien hij bij het gemeentebestuur gemakkelijk het (toenmalige) stedenbouwkundig attest nr. 1 tot vaststelling van de bestemming van het goed kan krijgen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14, Memorie van Toelichting).

871 Een stedenbouwkundig attest nr. 1 geeft op algemene wijze het stedenbouwkundig statuut van het betrokken onroerend goed weer (vgl. K.B. 22 oktober 1971 tot uitvoering van art. 63 van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de Wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, *B.S.* 14 december 1971. Dit K.B. is gewijzigd door een B. Vl. Reg. 27 januari 1988, *B.S.* 11 maart 1988). Een stedenbouwkundig attest nr. 2 leek nog meer geschikt om aan te tonen dat de voorgenomen bouwwerken stroken met de stedenbouwwetgeving, aangezien daarmee immers een antwoord wordt gegeven op de vraag of bepaalde, door de bouwheer nauwkeurig beschreven (geplande) bouwwerken, in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning (vgl. het reeds aangehaalde K.B. 22 oktober 1971).

872 Ter vervanging van de stedenbouwkundige attesten nr. 1 en 2, voert artikel 135 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening twee nieuwe instrumenten in.

Het stedenbouwkundig uittreksel (art. 135 § 1, eerste lid van het Decreet van 18 mei 1999) komt in de plaats van het stedenbouwkundige attest nr. 1.

Het bestaat uit een uittreksel van respectievelijk het plannen- en het vergunningenregister voor de percelen waarvoor de aanvraag werd ingediend en heeft in essentie een louter informatieve waarde (*Parl. St.* Vl. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 67, Memorie van Toelichting).

Het stedenbouwkundig attest (art. 135 § 2, eerste lid van het Decreet van 18 mei 1999) vervangt het stedenbouwkundig attest nr. 2.

Het stedenbouwkundig attest wordt uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen en geeft op basis van een plan aan of het overwogen project en de modaliteiten ervan in aanmerking komen voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Onder voorbehoud van eventuele wijzigingen van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving, heeft het stedenbouwkundig attest een geldigheidsduur van zes maanden.

Dit betekent dat vergunningsaanvragen die in overeenstemming zijn met een stedenbouwkundig attest en ingediend worden binnen de vermelde periode van zes maanden, in principe niet kunnen geweigerd worden tenzij de uitvoeringsplannen of de regelgeving intussen zou zijn gewijzigd (*Parl. St.* Vl. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 67, Memorie van Toelichting).

Het zij echter opgemerkt dat de aanvraag en de afgifte van een stedenbouwkundig attest evenwel niet leiden tot vrijstelling van de vergunningsaanvraag (art. 135 § 2, tweede lid van het Decreet van 18 mei 1999).

h) Formaliteiten – te verstrekken documenten

1) Vormvereisten voor de opzegging – vermelding opzeggingsmotief

873 De verhuurder moet de reden van opzegging, met name het uitvoeren van werken, meedelen. Doet hij dit niet, dan zal de opzegging worden beschouwd als een opzegging zonder motief, maar met betaling van een schadevergoeding (art. 3 § 4 Woninghuurwet), ongeacht de omstandigheid dat de verhuurder nadien zijn werkelijke intentie tot het uitvoeren van verbouwings- of renovatiewerken meedeelt (Vred. Sint-Gillis 28 maart 1991, *J.T.* 1991, 343; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 114, nr. 131).

874 Substitutie van opzeggingsreden is uitgesloten, overeenkomstig het *una via electa*-beginsel (zie verder, nr. 901). Dit houdt in dat wanneer de verhuurder een opzegging gaf omwille van geplande werken, hij naderhand niet van idee mag veranderen en het gehuurde goed zelf betrekken of het laten betrekken door bepaalde familieleden, hoewel dit op zichzelf beschouwd eveneens een valabel opzeggingsmotief is (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 88, Verslag VAN ROMPAEY).

875 De rechter beschikt over een marginaal toetsingsrecht ten aanzien van het aangevoerde motief, in die zin dat hij de oprechtheid van het voornemen en de waarschijnlijkheid van uitvoering ervan mag nagaan (B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 49, nr. 66, en de referenties aldaar; zie ook boven, nrs. 819-822), zonder evenwel een intentieproces te mogen voeren.

2) Op voorhand te verstrekken documenten

876 Artikel 3 § 3, derde lid van de Woninghuurwet bepaalt: "de verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst".

Op het ogenblik van de opzegging moet de verhuurder in het bezit zijn van één van deze stavingstukken (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 92, Verslag VAN ROMPAEY).

877 Een meerderheidstelling in de rechtsleer is nochtans van oordeel dat de verhuurder op het ogenblik van de opzegging niet verplicht is één van de stavingstukken bij de opzegging te voegen. Dit verdient weliswaar aanbeveling teneinde betwistingen te voorkomen en de huurder in staat te stellen na te gaan of de wettelijke vereisten zijn vervuld (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 84, nr. 92; Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 105, nr. 56; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence*

principale, p. 115, nr. 131; M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, "Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs" (noot onder Vred. Etterbeek 16 december 1992), *J.L.M.B.*, 1993, 601; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 46, nr. 37; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 330, nr. 32; N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 66, nr. 71).

In de tot op heden gepubliceerde rechtspraak wordt dit standpunt gevolgd (Vred. La Louvière 3 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 189, noot B. HUBEAU, "De opzegging wegens verbouwingswerken en de buitengewone verlenging van de Woninghuurwet"; Vred. Schaarbeek (3de kanton) 1 september 1992, *Rev. not. b.* 1993, 419; Vred. Etterbeek 16 december 1992, *J.L.M.B.* 1993, 598, noot M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, "Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs"; Vred. Charleroi 21 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1995, 409).

878 Volgens een andere strekking in de rechtsleer is de opzegging die niet gepaard gaat met de kennisgeving van één van de in de wet vermelde stavingstukken nietig of ongeldig (zie P. DE SMEDT, *t.a.p.*, *T. Huur.* 1997-98, 225-226; B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 43, nr. 56; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 282). Volgens deze strekking zou de verhuurder aan ongeldigheid of nietigheid van de opzegging kunnen ontsnappen door een nieuwe opzegging te versturen die wel in overeenstemming is met de wettelijke voorschriften, zij het dat de termijn voor kennisgeving dan pas ingaat vanaf de tweede kennisgeving (zie ook *Parl. St.* Senaat 1989-1990, nr. 847/1.22).

879 De minderheidstelling sluit ons inziens het dichtst aan bij de werkelijke bedoeling van de wetgever. De huurder moet bij ontvangst van de opzegging onmiddellijk kunnen vaststellen of de opzegging formeel en inhoudelijk overeenstemt met de wettelijke vereisten. Op dat ogenblik loopt immers de opzeggingstermijn van zes maanden waarbinnen de huurder de nodige schikkingen voor het vinden van een nieuwe woning en voor de verhuizing kan treffen. Onzekerheid of onduidelijkheid over de geldigheid van het opzeggingsmotief verkort deze termijn, hetgeen moeilijk aanvaardbaar is in een dwingendrechtelijke regeling (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 52, nr. 103; zie ook M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 53; M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 141-149).

Alleszins dient de verhuurder in geval van betwisting onmiddellijk de stavingstukken aan de huurder over te maken. Vertragingsmanoeuvers van de verhuurder zijn onaanvaardbaar en zullen er in voorkomend geval toe leiden dat het eindpunt van de opzeggingstermijn wordt uitgesteld (N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 66, nr. 71).

De stavingstukken zullen eveneens moeten worden medegedeeld op het ogenblik dat de verhuurder de geldigverklaring van de opzegging vordert (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, *a.w.*, p. 46, nr. 37).

880 Bepaalde rechtsleer is van oordeel dat indien de ontworpen werken een stedenbouwkundige vergunning vergen, deze vergunning aanwezig moet zijn

op het ogenblik van de opzegging (J. RENS, *t.a.p.*, 257). Dit standpunt druist in tegen de tekst van artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet dat bepaalt dat naast de "bouwvergunning" ook nog andere documenten kunnen worden voorgelegd. De wet voerde geen hiërarchie in wat betreft de voor te leggen documenten (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 52, nr. 104).

3) Te verstrekken documenten nadat de werken zijn uitgevoerd

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

Zelfs in geval van kennelijke overschrijding van het bedrag van drie jaar huur kan de huurder kosteloze mededeling van de stukken eisen. Dit betekent echter niet dat de verhuurder inzage moet geven in alle facturen. Hij moet gewoon bewijzen dat het vereiste bedrag is overschreden (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 57, Verslag MAYEUR en HERMANS).

Een proces-verbaal van voorlopige oplevering kan dienen als bewijs dat de werken binnen de wettelijke termijn van vierentwintig maanden werden uitgevoerd (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 116, nr. 133).

Worden de documenten niet op eerste verzoek medegedeeld, doch pas nadat de huurder een procedure heeft ingeleid en indien het bovendien facturen betreft opgesteld door de firma waaronder de verhuurder handel drijft, zal dit argwaan wekken en zal de verhuurder falen in zijn bewijslast (Vred. Antwerpen (2de kanton) 22 december 1994, A.R. nr. 5.058, *onuitg.*, vermeld in M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 53, nr. 105).

i) Verval van het conformiteitsattest

882 In het Vlaamse Gewest dient men er rekening mee te houden dat het uitvoeren van de verbouwingswerken waarvoor een opzegging van de woninghuurovereenkomst werd gegeven, overeenkomstig artikel 10, 2° van de Vlaamse Wooncode van rechtswege het verval meebrengt van het conformiteitsattest. Het conformiteitsattest wordt aangevraagd aan het gemeentebestuur van de plaats waar de huurwoning is gelegen. Het bevestigt de conformiteit van de huurwoning met de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gestelde veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, uitgewerkt in de artikelen 3 en 5 van het Wooncodebesluit (B. Vl. Reg. 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *B.S.* 30 oktober 1998) en vermeldt tevens de maximaal toegestane woningbezetting (art. 7 Vlaamse Wooncode). Indien de verhuurder niet beschikt over een conformiteitsattest en de woning tegelijkertijd niet beantwoordt aan de opgelegde kwaliteitsnormen kan de verhuurder overeenkomstig artikel 20 van de Vlaamse Wooncode strafrechtelijk

worden gesanctioneerd met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank (zie boven, titel III).

j) Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden

883 Indien de verhuurder binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. Indien de kosten conventioneel in de globale huurprijs zijn begrepen, zal die globale huurprijs in aanmerking worden genomen om de schadevergoeding te berekenen (Vred. Antwerpen (2de kanton) 22 december 1994, A.R. nr. 5.058, *onuitg.* vermeld in M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 53, nr. 106).

De verhuurder kan aan deze schadevergoeding ontsnappen door het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden. Voor meer commentaar omtrent deze "buitengewone omstandigheden" verwijzen we naar wat hierboven werd uiteengezet in verband met de schadevergoeding bij de opzegging wegens persoonlijke betrekking door de verhuurder voor zichzelf of voor zijn naaste familieleden (zie boven, nrs. 831-834).

884 Welke "buitengewone omstandigheden" kunnen worden ingeroepen om het niet of niet tijdig uitvoeren van bepaalde bouw- of verbouwingswerken te rechtvaardigen?
– In eerste instantie kan gedacht worden aan bepaalde weersomstandigheden waardoor de werken vertraging opliepen (b.v. vorst). Het moet evenwel gaan om onvoorzienbare en buitengewone weersomstandigheden. Het komt aan de rechter toe om desgevallend een termijn van uitstel te verlenen om de werken uit te voeren of te beëindigen (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 330, nr. 33).
– Een ander voorbeeld van een buitengewone omstandigheid is het faillissement van de aannemer of een uitsluitend aan hem te wijten vertraging in de uitvoering van de werken (A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht ...", *t.a.p.*, p. 1475, nr. 37).
– Het niet-tijdig kunnen aanvangen van de bouwwerken omwille van de wettelijke verlenging van twee maanden (klaarblijkelijk wegens buitengewone omstandigheden in de zin van art. 11 Woninghuurwet), waarop één van de huurders aanspraak had gemaakt, werd op zijn beurt aanvaard als buitengewone omstandigheid voor de verhuurder (Vred. Oostende (2de kanton) 11 januari 1996, *T. Huur.* 1997-98, 219, met, wat dit punt betreft afkeurende, noot P. DE SMEDT, "Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten ... of een hand vol vliegen").
– De onzekerheid waarin de opgezegde huurder de verhuurder zou hebben gelaten in verband met de datum van ontruiming van het gehuurde goed, maakt geen buitengewone omstandigheid uit. De verhuurder had voor de

vrederechter immers de geldigverklaring van de opzegging kunnen vorderen en aldus over een uitvoerbare titel kunnen beschikken (Vred. Gent 28 oktober 1994, *T. Vred.* 1995, 165, noot B. HUBEAU, "De sanctionering van de niet-uitvoering van het opzeggingsmotief in de Woninghuurwet").

885 Kan het niet verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of het met vertraging verkrijgen van dergelijke vergunning als buitengewone omstandigheid worden ingeroepen die rechtvaardigt dat de werken niet of niet tijdig worden aangevat of beëindigd? Op het eerste gezicht zou men geneigd kunnen zijn deze vraag bevestigend te beantwoorden. Anderzijds zou men kunnen eisen dat de verhuurder geen voorbarige opzegging, dit wil zeggen een opzegging vóór de stedenbouwkundige vergunning is verkregen, geeft. In de tijdelijke Huurwetten uit de periode 1975 tot 1983 werd doorgaans vereist dat de verhuurder een kopie van de bouwvergunning verstrekte wanneer de opzegging werd gegeven. Dit laatste standpunt kan de verhuurder evenwel voor moeilijkheden plaatsen. Indien de verhuurder met het geven van de opzegging moet wachten tot hij effectief zijn stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen, kan dit er op uitdraaien dat hij zijn driejaarlijkse opzeggingsmogelijkheid ziet verloren gaan, doordat de opzegging niet meer tijdig, dit wil zeggen zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode kan gegeven worden. Toch menen wij dat de verhuurder er in principe moet voor zorgen dat hij over een stedenbouwkundige vergunning beschikt vooraleer de opzegging te geven, en dat hij er de gevolgen moet van dragen zo dit niet het geval is en die vergunning hem later geweigerd zou worden. De verhuurder kan immers ruim op voorhand de aanvraag indienen, zodat hij op het ogenblik van de opzegging inderdaad over een vergunning kan beschikken, en zich aldus indekken tegen eventuele latere weigeringen van de vergunning.

886 Het risico dat de stedenbouwkundige vergunning zou zijn vervallen op het ogenblik dat de werken effectief moeten worden aangevat is quasi onbestaande, nu een stedenbouwkundige vergunning na afgifte gedurende twee jaar geldig blijft. De stedenbouwkundige vergunning zal derhalve van rechtswege vervallen wanneer de vergunninghouder niet daadwerkelijk van start is gegaan met de realisatie van de vergunning binnen de vermelde termijn. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen (art. 128, eerste lid Decreet van 18 mei 1999, vgl. art. 87 Ordonnantie Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 29 augustus 1991).
Belangrijk is tevens dat de stedenbouwkundige vergunning, zelfs wanneer de aanvang van de werken tijdig is geschied, niettemin van rechtswege zal vervallen indien de werken gedurende meer dan twee jaren onderbroken zijn. Zo het om gebouwen gaat, zal de vergunning eveneens van rechtswege vervallen zo blijkt dat het gebouw niet winddicht is binnen de drie jaren na de aanvang van de werken (art. 128, tweede lid Decreet van 18 mei 1999).
De termijnen, zoals vermeld in artikel 128, eerste en tweede lid van het Decreet van 18 mei 1999, worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is. Dit laatste geldt evenwel niet wanneer de vergunde werken in strijd blijken met een voor de datum van definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan (art. 128, derde lid Decreet van 18 mei 1999).

887 Op het standpunt dat de verhuurder zich niet op het weigeren of laattijdig verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning kan beroepen als een buitengewone omstandigheid om de werken niet (tijdig) uit te voeren, dient ons inziens evenwel een uitzondering te worden aangebracht. Indien de verhuurder op het ogenblik van de opzegging over een gunstig stedenbouwkundig attest (overeenkomstig art. 135 § 2 Decreet van 18 mei 1999) beschikt, zijnde een attest waarin aangegeven staat dat de voorgenomen bouwwerken in aanmerking komen voor een vergunning, mag de verhuurder er redelijkerwijze van uitgaan dat die vergunning hem inderdaad zal verstrekt worden – alhoewel hij geen subjectief recht op een vergunning bezit –, zodat een in die omstandigheden gegeven opzegging bezwaarlijk als voorbarig of lichtzinnig kan gekwalificeerd worden. De weigering van een vergunning kan dan als zodanig onvoorzienbaar en verrassend aangezien worden, dat hier werkelijk van een buitengewone omstandigheid sprake is

(vgl. art. 87 Ordonnantie Brusselse Hoofdstedelijke Gewest; M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 59).

k) Geen dwingend recht in het voordeel van de verhuurder, wel in het voordeel van de huurder

888 De partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging wegens verbouwingswerken uit te sluiten of te beperken (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 329, nr. 30). Zo kan b.v. worden overeengekomen dat de verhuurder slechts tegen het einde van het zesde jaar mag opzeggen, of kan de opzeggingsmogelijkheid aan strengere voorwaarden worden onderworpen (de kostprijs moet b.v. vijf jaar huur te boven gaan, er moet een stedenbouwkundige vergunning overgelegd worden, enzovoort). Minder strenge voorwaarden, zoals b.v. een opzeggingsmogelijkheid op het einde van elk jaar, zijn daarentegen uitgesloten (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 78, nr. 84; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 109, nr. 120).

Voor de huurder betreft het minimale beschermingsnormen van dwingend recht, waarvan niet kan afgeweken worden in zijn nadeel.

Derhalve is een dading waarbij de huurder verzaakt aan de door de verhuurder te betalen vergoeding van achttien maanden huur indien hij binnen de zes maanden na teruggave de werken niet aanvat, relatief nietig indien de dading tot stand is gekomen voor het tijdstip waarop het recht op schadevergoeding is ontstaan, *in casu* voor de zevende maand volgend op de teruggave van het gehuurde goed (Vred. Elsene (2de kanton) 27 maart 1997, *T. Vred.* 1999, 50).

889 Of afstand van de opzeggingsmogelijkheid voor verbouwingswerken door de verhuurder wordt vermoed indien de huurovereenkomst die opzeggingsmogelijkheid niet vermeldt (in die zin: Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 97, nr. 46), wordt betwist (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 64, nr. 38). Voor de mogelijkheid om impliciet van deze opzeggingsgrond afstand te doen, verwijzen wij naar hetgeen daarover werd gesteld met betrekking tot de opzegging te allen tijde voor persoonlijk gebruik door de verhuurder (zie boven, nr. 828).

3. Opzegging zonder motief

a) Principe

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

Het is een tautologie te zeggen dat een opzegging zonder motivering niet gemotiveerd hoeft te zijn. De verhuurder hoeft derhalve in zijn opzeggingsbrief niet te vermelden dat hij de huurovereenkomst "zonder motief" wenst te beëindigen (Vred. Sint-Gillis 14 mei 1992, *T. Vred.* 1993, 155). De wet legt de verhuurder evenmin op in de opzeggingsbrief aan te duiden dat hij de door de wet bepaalde vergoedingen zal betalen (Rb. Kortrijk 24 mei 1996, *R.W.* 1997-98, 1080; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)", *J.T.* 1993, p. 791, nr. 60 met verwijzing naar Vred. Marche-en-Famenne 3 november 1992, *onuitg.*).

891 Indien de opzegging voortijdig wordt gegeven, dit wil zeggen tegen een tijdstip voor het einde van de driejarige periode, is de opzegging niet nietig. De ontijdigheid van de opzegging in strijd met dwingende wetsbepalingen wordt hersteld door de wettelijke termijnen toe te passen, hetgeen neerkomt op een verlenging van de opzeggingstermijn tot het einde van de driejarige periode (Vred. Wolvertem 6 juni 1996, *R.W.* 1997-98, 307, noot K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig"; Vred. Gembloers 24 december 1996, *J.L.M.B.* 1997, 814, noot I. DURANT, "Pour mieux supporter le coût d'un déménagement ..."; M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 62; S. DOPPAGNE, "Quelle sanction pour un congé irrégulier?" (noot onder Rb. Luik (4de kamer) 2 november 1998), *T. Vred.* 2000, 66; zie ook boven, nrs. 809 en 848).

892 Een laattijdig betekende opzegging is ongeldig, zodat de verhuurder ten vroegste tegen het einde van de volgende driejarige periode zal kunnen opzeggen (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 89, nr. 99; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 65, nr. 41).

893 In toepassing van het keuzerecht van artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek dat toekomt aan de schuldeiser in geval van niet-uitvoering van de overeenkomst kan de huurder die geconfronteerd wordt met een ongeldige opzegging omwille van het niet respecteren van de opzeggingstermijn van zes maanden opteren voor de ontbinding van de huurovereenkomst omwille van een foutieve vervroegde beëindiging die gepaard gaat met de toekenning van de in artikel 3 § 4, tweede lid van de Woninghuurwet bepaalde schadevergoeding van 9 maanden huur. De huurder kan de woning tegen het einde van de driejarige periode verlaten, in plaats van de ongeldigheid van de opzegging op te werpen (Rb. Luik 31 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU, "De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging"; K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig", noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996, *R.W.* 1997-98, 309; vgl. Cass. 2 februari 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, 655 en *R.W.* 1989-90, 538; zie ook boven, nr. 848). Bij het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Luik werd opgemerkt dat het correcter is om in dergelijk geval de omvang van de schadevergoeding volgens het gemeen recht te bepalen in plaats van de

forfaitaire schadevergoeding van artikel 3 § 4, tweede lid van de Woninghuurwet toe te passen (zie F. LIEVENS en D. LYBAERT, *t.a.p.*, 55; A. VAN OEVELEN, *Kroniek van het huurrecht (1990-1995)*, 1118). HUBEAU stelt evenwel dat het onredelijk zou zijn dat de verhuurder die de voorwaarden en opzeggingstermijnen van de Woninghuurwet niet naleeft, zou genieten van een gunstiger behandeling dan de verhuurder die ze wel naleeft. De omweg langs artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek zou niet vereist zijn voor het opleggen van de schadevergoeding (B. HUBEAU, "De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging", noot onder Rb. Luik 31 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 204).

894 Indien de huurder een ongeldige opzegging zonder motief gegeven tijdens de eerste periode van drie jaar aanvaardt en er een minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst heeft plaats gevonden, kan de huurder geen aanspraak maken op de forfaitaire vergoeding van negen maanden huur (Vred. Roeselare 29 maart 1996, *T. Vred.* 1997, 186).
Minder overtuigend is de beslissing die uit het vrijwillig vertrek van de huurders na een ongeldige opzegging zonder motief gegeven door de verhuurder afleidt dat de huurders de relatieve nietigheid van de opzegging zouden hebben gedekt en stilzwijgend afstand zouden gedaan van de vergoeding bepaald in artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet (Rb. Luik (4de kamer) 2 november 1998, *T. Vred.* 2000, 62 met terecht kritische noot S. DOPPAGNE). De huurders hadden in dit geval immers vóór hun vertrek een vordering tegen de verhuurder ingesteld.

b) Omvang en inningsmodaliteiten van de vergoeding

895 De vergoeding is gelijk aan negen maanden huur indien de huurovereenkomst beëindigd wordt bij het verstrijken van de eerste driejarige periode. Zij bedraagt zes maanden huur indien de overeenkomst beëindigd wordt bij het verstrijken van de tweede driejarige periode. Als berekeningsbasis wordt de laatst eisbare huurprijs genomen, met uitsluiting van de kosten en lasten (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 90, nr. 101; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 119, nr. 142).

Voor de schadevergoeding werd geen minimumbedrag bepaald. Amendementen die daartoe strekten (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/3, 4 en nr. 1357/8, 2, waarbij het minimumbedrag op 3 718,40 euro (150 000 frank) werd bepaald), werden verworpen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 63, Verslag MAYEUR en HERMANS).

896 Wanneer is de vergoeding verschuldigd? De wettekst verschaft op dit punt geen uitsluitsel. Omdat de vergoeding er mede op gericht is de huurder toe te laten zijn verhuis te bekostigen, kan worden gesteld dat de vergoeding eisbaar is op het ogenblik van de teruggave van het goed, net zoals dit trouwens bij de handelshuurovereenkomsten het geval is (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 56, nr. 110; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 330, nr. 34; K. VAN RAEMDONCK, "Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig", noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996, *R.W.* 1997-98, (309) 310).

Wellicht is het exacter het tijdstip van de opeisbaarheid te bepalen op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst (M. VLIES, *Les baux de neuf ans ou plus*, 159-162; vgl. Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 119, nr. 143).

897 Een andere strekking stelt onder verwijzing naar dezelfde *ratio legis* dat het recht op vergoeding van de huurder ontstaat op het ogenblik dat de opzegging werd gegeven (Vred. Vorst 14 maart 1996, *J.L.M.B.* 1996, 1143, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH; Vred. Gembloers 24 december 1996, *J.L.M.B.* 1997, 814, noot I. DURANT; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 164, nr. 197).
Tegen die laatste, huurdersvriendelijke, stelling werd de tekst van artikel 11 van de Woninghuurwet met betrekking tot de verlenging wegens buitengewone omstandigheden opgeworpen. De rechter die een verlenging wegens buitengewone omstandigheden toekent, kan de verhuurder immers geheel of gedeeltelijk ontslaan van de vergoeding verschuldigd op grond van artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet. Het recht op de forfaitaire schadevergoeding is derhalve onderworpen aan de opschortende voorwaarde van afwezigheid van de vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden. Dergelijk verzoek dient uiterlijk één maand voor de beëindiging van de huurovereenkomst te worden gedaan (zie daarover M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 136, nr. 107). De vergoeding wegens opzegging zonder motief is derhalve ten vroegste één maand voor de datum van de beëindiging van de huurovereenkomst opeisbaar (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 70, nr. 48).

898 De huurder heeft niet het recht om zonder betaling van een bezettingsvergoeding in de gehuurde woning te blijven als de verhuurder de wettelijk verschuldigde vergoeding niet betaald heeft vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 98, Verslag VAN ROMPAEY). De huurder heeft immers geen retentierecht op het gehuurde goed tot op het ogenblik dat hem de wettelijk verschuldigde vergoeding is betaald (Vred. Torhout 22 september 1992, *R.W.* 1993-94, 409).

c) Geen dwingend recht

899 De partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging zonder motief uit te sluiten of te beperken. Zo kunnen de partijen overeenkomen dat een opzegging zonder motief slechts mag plaatsgrijpen na het verstrijken van de tweede driejarige periode. Ook zouden welbepaalde motieven waarvoor een opzegging mogelijk is in de overeenkomst kunnen worden omschreven. In dat geval dient dit motief te worden vermeld in de opzegging. Van de vereiste van de betaling van de bij wet bepaalde vergoeding in geval van opzegging zonder motief of om andere motieven dan deze in de wet omschreven (eigen gebruik en verbouwings- of renovatiewerken), kan daarentegen niet afgeweken worden (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 88, nr. 97).

900 Voor de mogelijkheid om impliciet van deze opzeggingsgrond afstand te doen, verwijzen wij naar hetgeen daarover werd gesteld met betrekking tot de opzegging te allen tijde voor persoonlijk gebruik door de verhuurder: de in de huurovereenkomst gebruikte bewoordingen zijn hierbij van belang (zie boven, nr. 828). In verband met de discussie of de verhuurder geacht kan

worden stilzwijgend afstand te hebben gedaan van de opzeggingsmogelijkheid zonder motief maar met betaling van een schadevergoeding indien daaromtrent niets vermeld staat in de huurovereenkomst, verwijzen wij naar de betwisting in de rechtsleer die vermeld werd bij de bespreking met betrekking tot de opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van werken (zie boven, nr. 889).

4. Geen mogelijkheid tot wijziging van het opzeggingsmotief

901 De verhuurder die één van de beëindigingsgronden van artikel 3 van de Woninghuurwet inroept, moet een duidelijke keuze maken, teneinde de huurder toe te laten de oprechtheid, uitvoerbaarheid en formele geldigheid van de opzegging te beoordelen. Substitutie van het opzeggingsmotief is niet mogelijk (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 88, Verslag VAN ROMPAEY; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale,* 151; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 56, nr. 112; *anders*: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 283).

Op grond van het principe "*electa una via*" werd de verhuurder die een opzegging had gegeven om zelf de woning te betrekken en daarna had gekozen voor de opzegging zonder motief maar met betaling van een vergoeding (art. 3 § 4 Woninghuurwet) afgewezen (Rb. Brussel 22 december 1993, *J.L.M.B.* 1994, 781). Dezelfde oplossing werd gegeven in een geval waarin een opzegging zonder motief werd gevolgd door een nieuwe opzegging voor eigen betrekking (Vred. Vorst 14 maart 1996, *J.L.M.B.* 1996, 1133, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH, "Les moyens dont dispose le locataire pour obtenir du bailleur le paiement de l'indemnité due en cas de résiliation 'sans motif' du bail"). Ook de verhuurder die had opgezegd omwille van verbouwingswerken, doch naderhand per briefwisseling een andere reden had ingeroepen, werd in het ongelijk gesteld (Vred. Etterbeek 16 december 1992, *J.L.M.B.* 1993, 599, noot M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, "Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs"; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van een nieuwe woninghuurwet*, p. 16, nr. 23).

902 Van de onmogelijkheid tot substitutie van het opzeggingsmotief dient de omstandigheid te worden onderscheiden dat binnen een bepaald opzeggingsmotief een wijziging kan geschieden aan een geldige opzegging (M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente*, 19; *anders*: M. VANDERMERSCH, M. en T. DE RIDDER, "Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs" (noot onder Vred. Etterbeek 16 december 1992), *J.L.M.B.* 1993, 600-601). Dit geldt b.v. voor de opzegging voor eigen betrekking, waarbij een andere persoon dan diegene die in de opzegging werd vermeld, maar die ook voldoet aan de wettelijke vereisten, het goed zal bewonen (zie boven, nr. 810).

Ook binnen het opzeggingsmotief wegens verbouwings- of renovatiewerken kunnen andere werken dan de oorspronkelijk geplande werken het opzeggingsmotief vervullen, voorzover de werkelijk uitgevoerde werken eveneens voldoen aan de wettelijke vereisten (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 116, nr. 134).

Ten onrechte werd geoordeeld dat de opzeggingsreden eigen betrekking door de verhuurder niet werd gerespecteerd, omdat de betrekking na overdracht van het gehuurde goed geschiedde door de koper (Vred. Luik (1ste kanton) 8 mei 1998, *T. Vred.* 1999, 78, met afkeurende noot). Deze situatie heeft immers niets te maken met de niet toegelaten substitutie van het opzeggingsmotief, maar betrof de toepassing van de wettelijke subrogatie van de koper in de rechten van de verhuurder overeenkomstig artikel 9 van de Woninghuurwet.

B. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE HUURDER

1. Principe

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

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

2. Specifieke toepassingsmodaliteiten van de opzegging te allen tijde

904 De opzegging kan op ieder tijdstip worden gegeven, dus ook midden in een lopende maand. De opzeggingstermijn neemt echter slechts een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gegeven (art. 3 § 9 Woninghuurwet ingevoegd bij art. 6, 10° Wet 13 april 1997 en van toepassing op de opzeggingen gedaan vanaf 31 mei 1997) en eindigt op de laatste dag van de derde maand om 24 uur.

905 De huurder die een opzegging van drie maanden heeft gegeven, kan desalniettemin een verlenging aanvragen wegens buitengewone omstandigheden, zij het dat de vrederechter zich in een dergelijk geval strenger zal opstellen (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 132-133, nr. 104; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 24).

3. *Schadevergoeding*

906 Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. De vergoeding dekt de kosten die de verhuurder draagt ten gevolge van het voortijdig vertrek van de huurder (kosten van opfrissing, publiciteitskosten, tijdverlies, risico van niet onmiddellijke wederverhuring, enzovoort) en die hij normalerwijze kan uitspreiden over een langere periode. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst beëindigd wordt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Op grond van het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt, werd geoordeeld dat de rechter, die na marginale toetsing een totale wanverhouding vaststelt tussen het voordeel voor de verhuurder bij het eisen van de forfaitaire vergoeding en het nadeel dat de huurder zou ondergaan, de vergoeding kan verminderen, *in casu* tot een door de rechter bepaald forfaitair bedrag van 10.000 frank gelet op de onmiddellijke herverhuring van het goed (Vred. Gent (7de kanton) 17 april 2000, *T. Huur.* 2000, 124).

Een opzegging tijdens de eerste drie jaar omwille van "beroepsredenen" ontslaat de huurder niet van het betalen van de wettelijk bepaalde vergoeding, gelet op het dwingend karakter van de wet (Vred. Marche-en-Famenne 28 juli 1992, *T. Vred.* 1992, 325).

907 De Woninghuurwet bepaalt ook in dit geval niet vanaf wanneer de verhuurder de schadevergoeding kan eisen. In dergelijk geval is er geen reden om de vergoeding al bij het geven van de opzegging opeisbaar te stellen, in tegenstelling tot de opzegging zonder motief door de verhuurder (zie boven, nr. 896). Het lijkt logisch dat de eis tot betaling slechts zal worden gesteld bij de beëindiging van de huurovereenkomst, op het ogenblik dat ook de andere financiële aspecten, zoals de eventuele huurschade en de teruggave van de huurwaarborg, worden afgehandeld (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 73, nr. 55).

908 In toepassing van het algemeen principe van artikel 1146 van het Burgerlijk Wetboek werd gesteld dat de verhuurder de huurder eerst in gebreke zou moeten stellen, vooraleer aanspraak op de vergoeding te kunnen maken (Vred. Visé 6 januari 1997, *T. Vred.* 1998, 349). Wellicht lagen de specifieke feiten van het geschil (huurder had het goed nog niet betrokken en de verhuurder had onmiddellijk een nieuwe huurder gevonden) aan de basis van deze beoordeling, waaraan ons inziens geen algemene draagwijdte kan worden gegeven zonder een voorwaarde toe te voegen aan de wettekst.

909 De huurder die opzegt na de eerste termijn van drie jaar is tot geen enkele schadevergoeding meer gehouden.

910 De huurder die de woning verlaat zonder opzegging of met een te korte opzeggingstermijn zal tot schadevergoeding gehouden zijn. Die vervangende schadevergoeding stemt overeen met het aantal maanden huur dat tijdens de normale opzeggingstermijn verschuldigd zou zijn. De omstandigheid dat het goed ondertussen aan derden kon worden verhuurd, doet daar volgens de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel geen afbreuk aan (Rb. Brussel 2 februari 1998, *T. Vred.* 1999, 60, noot S. SNAET, "Over de vervangende vergoeding door de huurder te betalen bij het niet-respecteren van de opzeggingstermijn van artikel 3 § 5 van de Woninghuurwet").

Die schadevergoeding komt dan bovenop de wettelijk bepaalde forfaitaire vergoedingen die de huurder verschuldigd is indien hij het goed gedurende de eerste driejarige termijn verlaat (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 72; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 92-93, nr. 107; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 123, nr. 153). Er is derhalve een cumul mogelijk tussen de opzeggingsvergoeding die de huurder verschuldigd is wanneer hij het gehuurde goed zonder of met een te korte opzeggingstermijn verlaat en de vergoeding verschuldigd in geval van opzegging tijdens de eerste drie jaar van een negenjarige periode (Rb. Brugge (10de kamer) 12 maart 1999, *T. Vred.* 2000, 77, noot; Vred. Kraainem 25 juli 1997, *Act. jur. baux* 2000, 8).

4. De tegenopzegging gegeven door de huurder

a) Principe

911 Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt op grond van de §§ 2 tot 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet, kan de huurder een tegenopzegging geven (art. 3 § 5, derde lid Woninghuurwet ingevoegd door art. 6, 7° Wet 13 april 1997). De huurder kan dit doen op ieder tijdstip te rekenen vanaf de kennisgeving van de opzegging van de verhuurder. De huurder dient daarbij een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. Overeenkomstig artikel 3 § 9 van de Woninghuurwet zal de opzeggingstermijn slechts ingaan de eerste dag van de maand volgend op die waarin de opzegging werd gedaan.

912 In de andere gevallen van beëindiging van de huurovereenkomst, zoals de verbreking bij onderlinge toestemming of de opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden tegen het einde van een negenjarige periode, behoudt de huurder de reeds voorheen erkende mogelijkheid om een tegenopzegging te geven door middel van de algemene opzeggingsmogelijkheid voor de huurder zoals geregeld in artikel 3 § 5, eerste lid van de Woninghuurwet, dit wil zeggen te allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 74, nr. 60).

b) Geen schadevergoeding te betalen door de huurder

913 De vergoeding wegens opzegging tijdens de eerste drie jaar van een negenjarige huurovereenkomst is in dergelijk geval niet verschuldigd door de huurder. Dit is logisch en billijk aangezien het initiatief tot vervroegde beëindiging niet van de huurder, maar van de verhuurder is uitgegaan (Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 117, nr. 76; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 736, nr. 21 die wijst op het parallellisme met de tegenopzegging in het arbeidsrecht, meer bepaald art. 84 Arbeidsovereenkomstenwet).

Die regeling is van toepassing ingeval van opzeggingen gegeven door de verhuurder vanaf 31 mei 1997 (voor de discussie over dit punt voor de invoeging van art. 3 § 5, derde lid zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 57, nr. 115).

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

c) Invloed van de tegenopzegging op de schadevergoeding verschuldigd door de verhuurder

914 De huurder dient er bij het geven van een tegenopzegging rekening mee te houden dat de huurovereenkomst zal eindigen ten gevolge van de door hem gedane opzegging en niet meer ten gevolge van de opzegging gegeven door de verhuurder. Het Hof van Cassatie paste de opzeggingsregeling van artikel 3 van de Woninghuurwet immers letterlijk toe in een geval waarin de verhuurders omwille van eigen betrekking (art. 3 § 2 Woninghuurwet) opzegging hadden gegeven en de huurders waren overgegaan tot een tegenopzegging. De verhuurders hadden het opzeggingsmotief kennelijk niet verwezenlijkt binnen de termijn en de voorwaarden van artikel 3 § 2, derde lid van de Woninghuurwet, zonder dat zij daarvoor buitengewone omstandigheden konden inroepen. Op vordering van de huurders veroordeelde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen hen in graad van hoger beroep tot de wettelijk voorziene forfaitaire schadevergoeding van achttien maanden huur.

Dit vonnis werd verbroken op de overweging dat de rechter ten onrechte de schadevergoeding had toegekend en het argument had verworpen dat de toepassingsvoorwaarde van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurders niet aanwezig zou zijn gelet op de tegenopzegging van de huurder, terwijl de huurovereenkomst *in casu* niet werd beëindigd door de opzegging van de verhuurders, maar door de tegenopzegging van de huurders:

"Overwegende dat de huurovereenkomst door opzegging eindigt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn.

Overwegende dat wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt voor het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, de huurovereenkomst niet eindigt door een verkorting van de termijn van de opzegging door de verhuurder, maar door de opzegging door de huurder" (Cass. 22 juni 1998, *T.B.B.R.* 1999, 320, noot Y. MERCHIERS, "Woninghuur – Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder").

915 Betreft het hier enkel een sanctionering van een ongelukkige motivering door de bodemrechter (die de forfaitaire vergoeding had kunnen toekennen op basis van de vaststelling dat de tegenopzegging niets wijzigt aan de vereiste dat de verhuurder die een huurovereenkomst opzegt alle voorwaarden die met een dergelijke opzegging gepaard gaan, dient te respecteren) of mag uit dit arrest worden afgeleid dat de huurder enkel aanspraak kan maken op de vergoeding bepaald in artikel 3 § 2, vierde lid van de Woninghuurwet in geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder? Indien men die extensieve interpretatie aanvaardt, zou het Hof van Cassatie dezelfde oplossing volgen als in het arbeidsrecht met betrekking tot het verlies van de uitwinningsvergoeding voor de werknemer-handelsvertegenwoordiger die een tegenopzegging had gegeven nadat de werkgever een opzegging had gegeven (Cass. 26 november 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 348, concl. LENAERTS; *Pas.* 1991, I, 315). LOUVEAUX had reeds vóór de invoering van artikel 3 § 5, derde lid van de Woninghuurwet op dit mogelijk parallellisme (en de daarmee gepaard gaande problemen) gewezen, namelijk indien de huurder gebruik maakte van een "tegenopzegging", die toen niets meer was dan een toepassing van de algemene opzeggingsmogelijkheid van de huurder om de huurovereenkomst te allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden te beëindigen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 174, nr. 212; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 74, nr. 57).

916 Een extensieve interpretatie van het arrest laat de lezer ervan verwonderd achter. De rechtsleer die over dit vraagpunt, ontstaan door de wetswijziging van 13 april 1997, stelling had ingenomen, wees in de andere richting en stelde ons inziens terecht dat de verhuurder die een vervroegd einde stelt aan de huurovereenkomst alle voorwaarden die met een dergelijke opzegging gepaard gaan, dient te respecteren. Het vroegtijdig vertrek van de huurder ten gevolge van een door hem gegeven tegenopzegging zou daar niets aan veranderen (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 598, nr. 12; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 75, nr. 64).

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

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

Enig voorbehoud is hier wellicht op zijn plaats, niet enkel met betrekking tot de vraag of het arrest op een extensieve wijze dient te worden gelezen, maar ook aangezien de tegenopzegging waarover het Hof van Cassatie zich diende uit te spreken, de gewone opzeggingsmogelijkheid van de huurder op grond

van artikel 3 § 5, eerste lid van de Woninghuurwet betrof. Niettemin stipte het hof in antwoord op het middel van niet-ontvankelijkheid van de verweerder in cassatie aan dat de invoeging van de specifieke tegenopzegging van artikel 3 § 5, derde lid van de Woninghuurwet de oplossing van het geschil niet wijzigt in zoverre artikel 6 van de Wet van 13 april 1997 de bepalingen van artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet met betrekking tot het toekennen van een vergoeding aan de huurder die vereisen dat de huurovereenkomst door de verhuurder werd beëindigd, niet wijzigt.

917 Of er, de redenering van het Hof van Cassatie doortrekkend, evenmin een vergoeding verschuldigd zou zijn indien de verhuurder de overeenkomst tegen het einde van het derde of zesde jaar zonder motief opzegt, is minder duidelijk. Wellicht dient men aan te nemen dat de vergoeding op grond van artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet in elk geval verschuldigd is door het loutere feit van de afwezigheid van een door de wetgever beschermenswaardig geachte opzeggingsgrond voor de verhuurder, ongeacht een door de huurder gegeven tegenopzegging (Y. MERCHIERS, "Woninghuur – Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder", noot onder Cass. 22 juni 1998, *T.B.B.R.* 1999, 325; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 120, nr. 145). Tijdens de parlementaire bespreking werden amendementen die ertoe strekten de forfaitaire vergoeding verschuldigd door de verhuurder in geval van opzegging zonder motief te beperken (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, 29), verworpen. De Minister van Justitie stelde dat het niet billijk zou zijn om de vergoeding die aan de huurder in een dergelijk geval toekomt, te verminderen, aangezien de opzegging zonder motief supplementaire en onverwachte kosten voor de huurder veroorzaakt (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 28, Verslag LANDUYT; zie ook J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 598, nr. 12; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 75, nr. 64).

5. Dwingend recht

918 De mogelijkheid voor de huurder om op elk ogenblik de huurovereenkomst op te zeggen – desgevallend met schadevergoeding – is van dwingend recht en kan bijgevolg niet contractueel uitgesloten of beperkt worden (art. 12 Woninghuurwet; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 102, Verslag VAN ROMPAEY). Naar het oordeel van de wetgever mag de huurder zich niet voor negen jaar verbinden zonder uit het goed weg te kunnen gaan (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 62, Verslag MAYEUR en HERMANS). Evenmin mag conventioneel een hogere schadevergoeding worden bedongen en het is evenzeer uitgesloten te bepalen dat de huurder nog een vergoeding verschuldigd is in geval van opzegging na het derde jaar (J. RENS, *t.a.p.*, 258). Partijen kunnen evenmin de mogelijkheid tot tegenopzegging voor de huurder uitsluiten of beperken (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 121, nr. 148).

De regeling is van dwingend recht ter bescherming van de huurder, die er evenwel kan aan verzaken eens de omstandigheid waarin hij de nietigheid zou kunnen inroepen, is ontstaan. Het betreft derhalve een relatieve nietigheid.

919 Contractuele clausules die er toe strekken dat de huurder de huurovereenkomst tijdens de eerste driejarige periode mag beëindigen zonder een schadevergoeding te moeten betalen, zijn eveneens ongeldig (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 66, Verslag MAYEUR en HERMANS). De bepaling is immers ook van dwingend recht ter bescherming van de verhuurder, die de relatieve nietigheid van een strijdige clausule kan inroepen of bevestigen.

§ 4. Andere beëindigingsmogelijkheden

920 Naast de in artikel 3 van de Woninghuurwet bepaalde opzeggingsgronden blijven de gemeenrechtelijke beëindigingsmogelijkheden onverkort bestaan (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 51 en 72, Verslag MAYEUR en HERMANS). Deze worden hieronder kort in herinnering gebracht.

Artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat het huurcontract ontbonden wordt wanneer de verhuurder of de huurder hun verplichtingen niet nakomen. Deze regel vormt een toepassing van het algemeen principe dat is neergelegd in artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, dat preciseert dat het contract niet van rechtswege ontbonden is in geval van schuldige niet-nakoming. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden. Artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde voor niet geschreven wordt gehouden, blijft onverkort van kracht.

921 De partijen kunnen in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen overeenkomstig artikel 1134, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Inzake woninghuur gelden geen bijzondere vormvereisten, zodat deze minnelijke verbreking op eender welke wijze kan worden uitgedrukt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 51, Verslag MAYEUR en HERMANS; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 84, Verslag VAN ROMPAEY; vgl. art. 14, tweede lid Pachtwet en art. 3, vierde lid Handelshuurwet die een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter eisen). Met die mogelijkheid tot verbreking in der minne wordt de situatie gelijkgeschakeld waarbij partijen vóór de beëindiging van een negenjarige huurovereenkomst een huur van korte duur aangaan. Daaruit zou de stilzwijgende verbreking van de negenjarige huurovereenkomst kunnen worden afgeleid (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 92-93, nr. 94).

922 Aangenomen wordt dat het bewijs van het onderling akkoord tot verbreking van de huurovereenkomst met alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, kan worden geleverd (Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 123, nr. 86; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 127-128, nr. 169). Dit zou inhouden dat het getuigenbewijs met betrekking tot een mondelinge verbreking toelaatbaar is en dat de minnelijke verbreking eveneens aan de hand van vermoedens, b.v. het vrijwillig vertrek van de huurder na een ongeldige opzegging gegeven door de verhuurder, mogelijk zou zijn. Enige voorzichtigheid is hier toch

geboden, gelet op de cassatierechtspraak die stelt dat in geval van betwisting over de verbreking van een huurovereenkomst door wederzijds akkoord van partijen, de bewijsregelen van het gemeen recht en namelijk artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn (Cass. 2 maart 1973, *Arr. Cass.* 1973, 651, noot met aanduiding van de andersluidende Franse cassatierechtspraak). Deze rechtspraak overtuigt niet geheel, aangezien het geval in kwestie geen huurovereenkomst betrof en er met betrekking tot huurovereenkomsten van onroerende goederen kan verwezen worden naar de bijzondere bewijsregel van artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens die bijzondere bewijsregel kan het bestaan van een mondelinge huurovereenkomst door getuigenbewijs worden geleverd indien er een begin van uitvoering van de overeenkomst is. Men zou kunnen verdedigen dat dezelfde regel naar analogie kan gelden voor het bewijs van de beëindiging van de huurovereenkomst. In de praktijk zal wellicht veelal gebruik kunnen worden gemaakt van de regels van de artikelen 1347, 1348 en, zoals hierboven gesuggereerd, artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek. In het hierboven gegeven voorbeeld zal de ongeldige opzegging als begin van bewijs door geschrift kunnen worden beschouwd, hetgeen dan verder kan worden aangevuld met een eventueel getuigenbewijs en vermoedens. Het vertrek van de huurder uit het gehuurde goed, zou als begin van uitvoering van de overeenkomst tot minnelijke verbreking kunnen worden beschouwd.

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

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

Om de huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van de negenjarige periode is volgens artikel 3 § 1, derde lid van de Woninghuurwet een opzegging vereist die tenminste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen wordt betekend. Op dit vlak wijkt de Woninghuurwet voor de bij geschrift aangegane huurovereenkomsten af van het gemeen recht van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek. Inzake huurovereenkomsten van bepaalde duur geldt het gemeenrechtelijk principe van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt, zonder dat een opzegging vereist is. De vereiste van opzegging kan evenwel uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn opgenomen: in dat geval dient de contractuele wijze van beëindiging te worden gerespecteerd. Opzegging is eveneens nuttig en aangewezen ten einde stilzwijgende wederinhuring overeenkomstig artikel 1739 van het Burgerlijk Wetboek te beletten.

De opzeggingstermijn van zes maanden geldt ons inziens niet voor de huurder (zie verder, nr. 927).

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

woonst of een nieuwe huurder te vinden (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 13, Memorie van Toelichting).

925 Indien binnen de zes maanden voor de vervaldag geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden, behalve wat de duur betreft, voor een periode van drie jaar verlengd. In het voorontwerp van wet werd zelfs voor een verlenging voor een duur van negen jaar geopteerd (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 41, Memorie van Toelichting). Omdat het gevolg van een onachtzaamheid van de partijen (het vergeten van tijdig op te zeggen) te overdreven leek, werd deze termijn gereduceerd tot drie jaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 51, Verslag MAYEUR en HERMANS; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/6, 4).

VAN OEVELEN meent dat indien een opzegging gegeven wordt met een opzeggingstermijn van minder dan zes maanden, de opzegging niet nietig is, maar slechts uitwerking heeft na het verstrijken van de wettelijke minimumtermijn van zes maanden (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991,* 1473 met de aldaar geciteerde verwijzingen naar rechtspraak en rechtsleer). Wij zijn daarentegen van oordeel dat een niet tijdige opzegging een nieuwe huurperiode van drie jaar doet ingaan na de oorspronkelijk huur van negen jaar (zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 60, nr. 120; F.LIEVENS en D. LYBAERT, *t.a.p.*, 47; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 276).

926 De wetgever opteerde voor de term "verlenging" i.p.v. "vernieuwing" – zoals in het ontwerp voorzien –, omdat op die manier geen verwarring kan ontstaan over de vraag of die huurovereenkomst van drie jaar al of niet een nieuwe overeenkomst vormt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 52, Verslag MAYEUR en HERMANS; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/6, 4).

927 Hoewel artikel 3 § 1 van de Woninghuurwet zeer formeel stelt dat een opzegging van zes maanden vereist is om een verlenging van de negenjarige huurovereenkomst te voorkomen, kan men zich afvragen of het voor de huurder niet volstaat een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen. Ons inziens is dit inderdaad het geval, vermits artikel 3 § 5 van de Woninghuurwet voor de huurder de mogelijkheid opent om op elk tijdstip de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Er valt niet in te zien waarom deze bepaling haar geldingskracht zou verliezen tegen het einde van de negenjarige termijn. Waar men formeel kan staande houden dat, vanuit het oogpunt van artikel 3 § 1 van de Woninghuurwet een opzegging van drie maanden niet volstaat om een huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van de negenjarige periode, moet men anderzijds vaststellen dat een dergelijke opzegging op basis van artikel 3 § 5 volstrekt geldig is (zie in die zin: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 328, nr. 25; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 61, nr. 122; D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, p. 38, nr. 81;

G. ROMMEL, *t.a.p.*, 277; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*,1475, nr. 39; J. RENS, *t.a.p.*, 251).

928 De voorwaarden die gedurende de eerste negen jaar golden, blijven ongewijzigd van kracht gedurende de daaropvolgende periode van drie jaar, ook inzake opzegging, herziening van de huurprijs, enz. (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 53, Verslag MAYEUR en HERMANS). Het gaat immers om dezelfde overeenkomst die met drie jaar is verlengd.

Het betreft een geval van wettelijke verlenging, zodat geen nieuwe huurovereenkomst ontstaat. Dit heeft o.m. tot gevolg dat:
– er geen stilzwijgende wederinhuring ontstaat, zodat de borg in afwijking van de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek gehouden blijft voor de duur van de verlenging (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 130, nr. 175);
– de huurovereenkomst zich in de vierde driejarige periode bevindt, zodat bedingen die de opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder tijdens de eerste twee driejarige periodes beperken, geen uitwerking meer hebben en de huurder geen vergoeding verschuldigd zal zijn in geval van opzegging te allen tijde;
– er geen teruggave van het gehuurde goed geschiedt, geen nieuwe plaatsbeschrijving dient te worden opgesteld en de huurwaarborg gewoon verder loopt.

929 Om een tweede verlenging met drie jaar te voorkomen, moet de verhuurder een opzegging geven ten minste zes maanden vóór het verstrijken van de eerste periode van drie jaar die volgt op de aanvankelijke negenjarige termijn. Voor de huurder volstaat een opzegging van drie maanden, vermits de huurder op elk moment de huurovereenkomst kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 61, nr. 123). Dit is de logica zelve, aangezien algemeen wordt aanvaard dat de huurder te allen tijde kan opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden, zodat een opzegging "te allen tijde" drie maanden voor het verstrijken van de driejarige termijn eveneens geldig is.

930 Tijdens de driejarige periode gedurende dewelke de overeenkomst stilzwijgend verlengd is, kan geen einde gemaakt worden aan de overeenkomst door een opzegging zonder motief maar met een vergoeding of wegens bouwwerken. Dit heeft geen zin omdat deze beëindigingsmogelijkheden door de Woninghuurwet maar mogelijk worden gemaakt tegen het einde van een driejarige periode (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 59, Verslag MAYEUR en HERMANS; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 102, nr. 125). Opzegging te allen tijde met een termijn van zes maanden omdat de verhuurder het goed zelf wil betrekken of laten betrekken door familieleden blijft daarentegen wel mogelijk.

931 Bij het verstrijken van de negenjarige huurovereenkomst beschikken de partijen over de mogelijkheid de huurovereenkomst te verlengen of, na een opzegging, een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Bij afloop van een negenjarige huurovereenkomst hernemen partijen hun volledige contractuele vrijheid en kunnen zij een huurovereenkomst van korte duur sluiten (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 60 en 65; N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 47, nr. 29). Kiezen ze voor een nieuwe huurovereenkomst dan zijn alle desbetreffende bepalingen erop van toepassing, ook die aangaande de duur, de redenen en voorwaarden van de vervroegde beëindiging. Een nieuwe huurovereenkomst impliceert immers de mogelijkheid om een nieuwe basishuurprijs vast te stellen, en het is logisch dat de huurder als tegenprestatie een gelijkwaardige bescherming krijgt als bij een eerste overeenkomst (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 60-61, Verslag MAYEUR en HERMANS). Deze bescherming geldt echter even goed wanneer de nieuwe overeenkomst gunstiger is voor de huurder (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 60-61, Verslag MAYEUR en HERMANS). Anderzijds zal de huurder, wanneer een nieuwe huurovereenkomst van negen jaar werd gesloten, een schadevergoeding moeten betalen indien hij tijdens de eerste driejarige periode van de nieuwe huurovereenkomst de overeenkomst beëindigt (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 64-65, Verslag MAYEUR en HERMANS).

932 Wat gebeurt er indien op het einde van een negenjarige periode een regelmatige opzegging van zes maanden werd gegeven, en de huurder blijft na de negenjarige periode toch het goed betrekken? In dit geval kan artikel 3, § 1, laatste zin van de Woninghuurwet niet worden ingeroepen, vermits deze bepaling betrekking heeft op de situatie waarbij geen opzegging gegeven werd. De zo-even geschetste situatie wordt beheerst door het gemeen recht inzake huur, meer bepaald artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek, dat stelt dat er wederinhuring geschiedt tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft. Aldus zou in een dergelijke situatie de oorspronkelijke huur van negen jaar verlengd worden met een nieuwe duur van negen jaar (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 331, nr. 35; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 62, nr. 126; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 277 en 288).

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

afwijkende opzeggingsmogelijkheden die eventueel in het eerste geschreven huurcontract zouden zijn opgenomen, niet gelden (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 126-127, nr. 166).

AFDELING III

HUUROVEREENKOMSTEN VAN KORTE DUUR

§ 1. Beginsel

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

Die regeling maakt het voor de verhuurder mogelijk zijn goed te verhuren indien hij binnen afzienbare tijd terug in het genot van zijn goed wil komen of indien hij met zijn huurder een "huurovereenkomst op proef" wil sluiten, omdat hij ervoor terugschrikt onmiddellijk een verbintenis voor lange duur aan te gaan (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 16, Memorie van Toelichting). Anderzijds beschikt ook de huurder die de intentie heeft om een goed slechts gedurende korte tijd te betrekken over de mogelijkheid een kortlopende huurovereenkomst aan te gaan. De wetgever dacht hierbij o.m. aan studentenkamers, jonge gezinnen, tijdelijke bewoning voor beroepsdoeleinden, enz. (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 5, Verslag MAYEUR en HERMANS).

934 De Woninghuurwet eist niet dat de reden waarom voor een huurovereenkomst van korte duur werd geopteerd, wordt vermeld. De Franse regeling met betrekking tot de bail d'habitation eist dit wel indien een huur korte duur (minder dan drie jaar voor natuurlijke personen, minder dan zes jaar voor rechtspersonen) wordt gesloten (art. 11 loi MERMAZ; zie J. HUET, *Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux*, Paris, LGDJ, 1996, 731).

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

§ 2. Geschrift noodzakelijk – inhoud van het geschrift

936 Huurovereenkomsten van korte duur dienen schriftelijk te worden gesloten. Dit geschrift moet beantwoorden aan de voorwaarden gesteld in artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek. Bij gebreke van een dergelijk geschrift is de huurovereenkomst geldig, maar wordt zij geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 16, Memorie van Toelichting).

Een geschrift is met andere woorden vereist om van de principiële duur van negen jaar te kunnen afwijken (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 35, Verslag VAN ROMPAEY; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 63, nr. 128; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 119, nr. 125; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 285; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 77, nr. 68). Een onderhandse akte die voldoet aan de vereisten van artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek volstaat daartoe (Y. MERCHIERS, "Woninghuur van korte duur – Einde – Stilzwijgende wederinhuring en opzegging (art. 3 § 6 Woninghuurwet)", noot onder Rb. Namen 20 december 1993, *T.B.B.R.* 1995, 87, nr. 3; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 78, nr. 68). De huurovereenkomst van korte duur zou zelfs tot stand kunnen komen door middel van briefwisseling (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 78, nr. 68, voetnoot 155).

937 Gelet op de gehanteerde terminologie in artikel 3 § 1 van de Woninghuurwet met betrekking tot het basisregime van de negenjarige huur ("geacht"), betreft het geschrift een substantiële vormvereiste en geen wettelijk vermoeden. Een onvolmaakte onderhandse akte creëert derhalve geen begin van bewijs door geschrift; noch artikel 1347 van het Burgerlijk Wetboek, noch artikel 1348 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing (F. LIEVENS en D. LYBAERT, "Duur en beëindiging van de huur", in R. DE WIT (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, (37) 42; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, "Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak 1988-1994", *T.P.R.* 1997, (647) p. 854, nr. 307; J. VANBELLE, "Woninghuurcontracten van korte duur", *R.W.* 1995-96, 105, noot 10; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, 80, nr. 70; *anders*: Rb. Luik 31 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU).

938 De wettekst eist niet dat de korte duur expliciet wordt aangegeven. Toch werd gesteld dat een afwijking van het basisregime van de negenjarige huur pas mogelijk is indien de korte duur bepaald of minstens bepaalbaar is (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 180, nr. 217). Het lijkt correcter om dit twistpunt te benaderen vanuit de zoektocht naar de gemeenschappelijke wil van de partijen. Indien zij hebben geopteerd voor een "huur van korte duur", zonder die duur expliciet aan te geven, lijkt het alleszins meer aannemelijk om die duur op drie in plaats van op negen jaar te bepalen (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 78-79, nr. 69;

zie ook Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 61, nr. 61; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 92, nr. 81; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 285).

§ 3. Opzegging bij het einde van de overeengekomen duur

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

De huur van korte duur verstrijkt sinds de wetswijziging van 13 april 1997 niet meer automatisch bij het bereiken van de vervaldag. De partij die een einde aan de overeenkomst wenst te stellen, dient tenminste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging te betekenen (zie voor een overzicht met betrekking tot de verschillende stellingen over de al dan niet noodzakelijkheid van het geven van een opzegging bij overeenkomsten van korte duur vóór de wetswijziging van 13 april 1997 M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 63-66).

In geval van opzegging van een huurovereenkomst van korte duur dient geen vergoeding te worden betaald (Vred. Sint-Kwintens-Lennik 28 oktober 1996, *T. Huur*. 1997-98, 296).

In navolging van de suggesties van de Evaluatiecommissie werd een opzeggingstermijn van drie maanden verkozen boven een termijn van één maand, aangezien dergelijke termijn te kort is om de huurder toe te laten een verzoek om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden (art. 11 Woninghuurwet) aan de rechter voor te leggen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 10, Memorie van Toelichting).

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

Het tijdstip van de omzetting is belangrijk, omdat vanaf de omzetting alle opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomsten (eigen betrekking of door familie, verbouwingswerken, zonder motief maar met betaling van een vergoeding of voor de huurder te allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden) van toepassing zijn. Het lijkt logisch het tijdstip van de omzetting te bepalen op de eerste dag van de derde maand vóór het einde van de huurovereenkomst van korte duur. Vanaf die dag kunnen partijen immers onmogelijk nog een tijdige opzegging geven, zodat de omzetting vanaf die dag een feit is (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 81-82, nr. 73). De opzegging die te laat zou zijn gegeven in het stelsel van de huur van korte duur kan desgevallend vanaf de omzetting op haar geldigheid worden beoordeeld in het stelsel van de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomst.

Omzetting in een negenjarige huurovereenkomst geschiedt eveneens indien wel een opzegging zou zijn betekend, maar de huurder het goed zonder verzet van de verhuurder blijft bewonen, zelfs indien tussen dezelfde partijen ondertussen een nieuwe huurovereenkomst zou zijn gesloten. Dit werd reeds vóór de wetswijziging van 1997 aanvaard, zij het dat de verlenging toen beperkt bleef tot maximum drie jaar (zie Cass. 24 november 1994, *A.J.T.* 1995-96, 97, noot P. LEFRANC, "De sluiers van een cassatie-arrest", *Res Jur. Imm.* 1995, 85).

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

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

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

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

942 Volledigheidshalve vermelden wij dat partijen de huurovereenkomst van korte duur eveneens vervroegd kunnen beëindigen in onderling overleg, hetgeen b.v. kan blijken door een "plaatsbeschrijving einde huur" ondertekend door beide partijen (Vred. Gent 5 mei 1995, *R.W.* 1996-97, 1342). Het is aangeraden om van dit minnelijk akkoord een geschrift op te stellen (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 94, nr. 86).

943 De striktere regeling van artikel 3 § 6 (nieuw) van de Woninghuurwet is van toepassing op de overeenkomsten van korte duur die gesloten, verlengd of vernieuwd worden na de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997, dit wil zeggen vanaf 31 mei 1997.

§ 4. Geen opzeggingsmogelijkheden tijdens de huur van korte duur

944 Bij huurovereenkomsten gesloten voor een duur van korter dan of gelijk aan drie jaar gelden de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige

huurovereenkomsten niet (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, nr. 35; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 103, nr. 126; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 287; N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 50, nr. 37).

De verhuurder kan bijgevolg niet:
- de huur beëindigen om het goed zelf te betrekken of te laten betrekken door bepaalde familieleden;
- de huur beëindigen omwille van verbouwingswerken;
- de huur beëindigen zonder motief maar met een schadevergoeding.

De huurder beschikt niet over de mogelijkheid om de huur op elk moment op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Een voortijdige opzegging door de huurders maakt contractbreuk uit (Vred. Gent (1ste kanton) 21 juni 1996, *T. Huur.* 1997-98, 33, noot P. DE SMEDT).

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

945 De vraag rijst of de partijen conventioneel bepaalde opzeggingsmogelijkheden kunnen bedingen. De wet spreekt zich hieromtrent niet expliciet uit. Wellicht moet worden aangenomen dat contractuele opzeggingsmogelijkheden niet mogelijk zijn bij kortlopende huurovereenkomsten (zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 67, nr. 136; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 288; zie b.v. Vred. Marche-en-Famenne 28 juli 1992, *T. Vred.* 1992, 325; Vred. Herstal 25 juli 1994, *T. Vred.* 1997, 127, noot P. BAURAIN, "Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme?"). Dit zou kunnen worden afgeleid uit het feit dat de wetgever bepaalde opzeggingsmogelijkheden regelde bij de huurovereenkomsten van negen jaar of langer, terwijl dit bij kortlopende huurovereenkomsten niet het geval is. Conventionele opzeggingsmogelijkheden zouden de kortlopende huurovereenkomsten daarenboven veel van hun zin ontnemen, omdat de op voorhand afgesproken korte duur op die manier niet eens gewaarborgd zou zijn.

Een afwijking van de dwingende wettelijke regeling kan niet worden toegestaan, indien de opzeggingsmogelijkheid van de huurder gekoppeld aan de betaling van een vergoeding neerkomt op de verplichtingen die de huurder heeft in een negenjarige huurovereenkomst, terwijl de verhuurder aan de wettelijke beperkingen ontsnapt; dergelijke onevenwichtige regeling werd nietig verklaard (Vred. Gent 6 maart 1998, *T.G.R.* 1998, 130).

946 Daarbij kan de nuance worden gemaakt dat de wettekst enkel de opzeggingsgronden van §§ 2-5 van artikel 3 van de Woninghuurwet uitsluit. Andere vervroegde beëindigingsgronden, zoals de diplomatieke clausule, zouden mogelijk blijven (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 89, nr. 90; zie b.v. Vred. Sint-Genesius-Rode 26 januari 1998, *T. Vred.*

1999, 65, noot E. DEGROOTE, "Woninghuurovereenkomsten van korte duur: huurhernieuwing tegen andere voorwaarden en contractuele opzeggingsbedingen").

In gevallen waarbij de beëindiging afhankelijk wordt gesteld van een onzekere toekomstige gebeurtenis, zoals de verandering van werkplaats of de gezondheidstoestand van één van de partijen betreft de vervroegde beëindigingsmogelijkheid ons inziens eerder de toepassing van een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde, waarvan de gevolgen gedurende een zekere tijd worden uitgesteld, in plaats van een opzegging van de huurovereenkomst.

947 Een nieuw tegenargument tegen conventionele opzeggingsmogelijkheden bij huurovereenkomsten van korte duur werd gevonden in de regeling met betrekking tot de levenslange huurovereenkomsten (art. 3 § 8 Woninghuurwet). De wetgever heeft in 1997 voor dit type woninghuurovereenkomst uitdrukkelijk bepaald dat zij niet onderworpen is aan de opzeggingsmogelijkheden van de §§ 2 tot 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet, waar evenwel aan werd toegevoegd "... tenzij partijen anders overeenkomen". Uit de afwezigheid van een gelijkaardige zinsnede in artikel 3 § 6, tweede lid met betrekking tot de huur van korte duur, zou de wil van de wetgever kunnen worden afgeleid dat hetgeen mogelijk is voor de levenslange huur niet geldt voor de huur van korte duur (L. STERCKX, *t.a.p.*, 407; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 599, nr. 15; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 91, nr. 91).

948 De rechtspraak lijkt op dit vlak verdeeld te zijn:
– Het is in elk geval correct te stellen dat indien de huurovereenkomst van korte duur niet in een opzeggingsmogelijkheid voorziet, de voortijdige opzegging van de huurder en het vroegtijdig verlaten van de woning contractbreuk uitmaken (Vred. Gent (1ste kanton) 21 juni 1996, *T. Huur.* 1997-98, 33, noot P. DE SMEDT). Onder voorbehoud van rechtsmisbruik kan de verhuurder de verdere uitvoering van de huurovereenkomst eisen (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 94, nr. 86-1).
– Een woninghuurovereenkomst van drie jaar waarbij een jaarlijkse opzeggingsmogelijkheid werd opgenomen, werd geherkwalificeerd als een overeenkomst van één jaar die bij gebreke van tijdige opzegging bij het verstrijken van het eerste jaar werd omgezet in een negenjarige overeenkomst (Vred. Sint-Gillis 13 januari 1994, *T. Vred.* 1996, 70).
– Een andere strekking in de rechtspraak aanvaardt daarentegen dat partijen de tussentijdse opzegbaarheid van een woninghuurovereenkomst van korte duur kunnen bedingen. In de meeste gevallen betreft het weliswaar opzeggingsmogelijkheden ten gunste van de huurder, zodat de geest van de wet die ligt in de bescherming van de huisvesting van de huurder gerespecteerd blijft, eventueel gepaard gaand met een specifieke motivering en/of de betaling van een forfaitaire verbrekingsvergoeding (Rb. Gent 7 oktober 1994, *T. Vred.* 1996, 59; Vred. Brasschaat 22 november 1994, *T. Vred.* 1996, 74 (dit vonnis haalt ook rechtsmisbruik aan met betrekking tot de door de verhuurder gevorderde verdere uitvoering *in natura* van de huurovereenkomst); Vred. Gent 5 mei 1995, *Huurrecht* 1995, nr. 183; Vred. Sint-Niklaas, 1ste kanton 22 april 1996, *R.W.* 1996-97, 1303; Vred. St.-Jans-Molenbeek 31 maart 1998, *Act. jur. baux* 1998, 75; zie in dezelfde zin P. BAURAIN, "Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme?" (noot onder Vred. Herstal 25 juli 1994), *T. Vred.* 1997, 129-132; P. DE SMEDT, noot onder Vred. Gent, 1ste kanton 21 juni 1996, *T. Huur.* 1997-98, 35; J. VANBELLE, "Woninghuurcontracten van korte duur", *R.W.* 1995-96, 106, nr. 6; zie ook Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 93, nr. 85 die opmerkt dat dit wel in strijd is met de *ratio legis*; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 737, nr. 24; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 87-88, nrs. 86-91).
– Een goede synthese van de discussie vindt men terug in een vonnis van de Rechtbank te Hoei, waarin gesteld wordt dat de woninghuurovereenkomst van korte duur niet vroegtijdig door de verhuurder kan worden verbroken, doch wel door de huurder (Rb. Hoei (1ste kamer) 3 februari 1999, *T. Vred.* 2000, 68, andersluidende noot B. LALOUX, "La clause de résiliation anticipée dans les baux de courte durée"). Dezelfde rechtbank kwalificeerde in een recenter vonnis het beding van vervroegde opzegbaarheid als een geldig verbrekingbeding, waarbij de opzeggingsvergoeding

de prijs was om de huurovereenkomst vervroegd te kunnen beëindigen ((Rb. Hoei (1ste kamer) 17 mei 2000, *T. Vred.* 2001, 84).

§ 5. Opeenvolgende korte huurovereenkomsten

949 Om een einde te stellen aan het misbruik dat werd gemaakt van de overeenkomsten van korte duur verstrengde de wetgever in 1997 op dat vlak de regeling. De oorspronkelijke tekst van artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet liet een interpretatie toe met betrekking tot de mogelijkheid om opeenvolgende overeenkomsten van korte duur te sluiten op voorwaarde dat de huurvoorwaarden (o.m. de huurprijs) werden gewijzigd. Daardoor werd geraakt aan de essentiële doelstellingen van de Woninghuurwet 1991. Zowel het principe van de woonzekerheid door middel van de negenjarige huurovereenkomsten, als dat van de huurprijsbeheersing kwamen daardoor in het gedrang. In de praktijk werd effectief vastgesteld dat de overeenkomst van korte duur eerder regel dan uitzondering was geworden (zie I. DURANT, "Le bail de courte durée: une exception généralisée?", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 55-77) en dat gebruik werd gemaakt van speculatieve opzeggingen door de verhuurders, waarbij aan de huurder een nieuwe overeenkomst van korte duur tegen een hogere huurprijs werd aangeboden.

Dit misbruik van de huur van korte duur wou de wetgever in 1997 uitschakelen door de tekst van de wet in overeenstemming te brengen met de geest ervan (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, 36; *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 2 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 4, Verslag LANDUYT).

Een huurovereenkomst van korte duur kan niet langer onbeperkt worden gevolgd door nieuwe overeenkomsten van korte duur gesloten onder andere voorwaarden. Dit strenger systeem herstelt de interne coherentie van de Woninghuurwet en heeft het voordeel van de duidelijkheid: partijen weten vanaf het sluiten van de woninghuurovereenkomst van korte duur dat er slechts één schriftelijke verlenging mogelijk is binnen een maximumtermijn van drie jaar (zie de verklaring van de minister, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 29, Verslag LANDUYT).

950 Om een huurovereenkomst van korte duur te verlengen gelden volgende vier voorwaarden:

1) Zij kan slechts e e n m a a l worden verlengd. De verlenging betreft dezelfde huurovereenkomst. Sluiten partijen een nieuwe huurovereenkomst van korte duur dan volgt automatisch de omzetting in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst van korte duur (art. 3 § 6, vijfde lid Woninghuurwet).

2) De verlenging dient schriftelijk te geschieden. Dit geschrift dient in principe te voldoen aan artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek. Een verlenging die door middel van briefwisseling tot stand is gekomen, aangevuld met het begin van uitvoering van de overeengekomen verlenging, kan evenwel worden aanvaard (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 95, nr. 87). Er werd geopperd dat de vereiste van het schriftelijk overeenkomen van de verlenging vervuld zou zijn indien de oorspronkelijke huurovereenkomst die mogelijkheid tot verlenging zou bevatten (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 94, nr. 87; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 598, nr. 14). Wellicht dient dergelijke constructie te worden gekwalificeerd als een huur van korte duur waarvan de totale termijn bepaald wordt door de eerste periode en de duur van de reeds overeengekomen verlenging samen te tellen en waarbij partijen een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid wordt geboden uiterlijk drie maanden vóór het einde van de eerste periode (N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 84, nr. 78; zie in verband met de tussentijdse opzeggingsmogelijkheden in geval van huur van korte duur, boven, nrs. 945-948).

3) De verlenging is slechts mogelijk "onder dezelfde voorwaarden". Ter gelegenheid van de verlenging mag dus geen hogere huurprijs worden bedongen. Gelet op het dwingend karakter van die bepaling zou het bedingen van een hogere huurprijs in geval van verlenging, relatief nietig zijn. Aangezien de dwingende bepaling de bescherming van de huurder beoogt, lijkt er geen bezwaar tegen te bestaan dat ter gelegenheid van de verlenging een lagere huurprijs zou worden bedongen.

Op grond van de door de Minister van Justitie verstrekte toelichting in de Senaatscommissie mag worden aangenomen dat de term "onder dezelfde voorwaarden" niet slaat op de duur van de verlenging. De tweede huurperiode moet qua duur niet identiek zijn aan de eerste (b.v. een periode van één jaar gevolgd door een verlenging met twee jaar; een huur van twee maanden gevolgd door een verlenging van zes maanden), voorzover de maximumtermijn van drie jaar niet wordt overschreden (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, 30; *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 9, Memorie van Toelichting; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 738, nr. 26; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 84, nr. 79; *anders* : Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 95, nr. 87).

4) Bovendien mag de totale duur van de huur niet langer zijn dan drie jaar. Derhalve kan een huur van korte duur aangegaan voor een periode van drie jaar niet meer worden verlengd.

Indien aan één van de hierboven vermelde voorwaarden niet is voldaan, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor negen jaar te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur.

§ 6. Kortlopende huurovereenkomsten gevolgd of voorafgegaan door een andere huurovereenkomst

951 Wanneer een huurovereenkomst van korte duur eindigt, kunnen partijen een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van negen jaar sluiten. Gelet op de *ratio legis*, die beoogt opeenvolgende overeenkomsten van korte duur te verhinderen, kan men die mogelijkheid blijven aanvaarden ondanks de termen "zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten" in artikel 3 § 6, vijfde lid van de Woninghuurwet (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 599, nr. 16; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 86, nr. 82). De aanvangsdatum van die negenjarige huur is de datum van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst voor een periode van negen jaar en niet de datum van het sluiten van de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur. Een kortlopende huurovereenkomst van drie jaar kan ook gevolgd worden door een schriftelijke huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar.

952 De mogelijkheid om kortlopende huurovereenkomsten te sluiten, is niet beperkt tot het sluiten van een "eerste" huurovereenkomst. Ook na verloop van een huurovereenkomst van negen jaar kunnen de partijen een huurovereenkomst van korte duur aangaan (*Parl. St.* Kamer 1990-91, 1357/1, 17, Memorie van Toelichting; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 68, Verslag MAYEUR en HERMANS; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 70, nr. 146; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 92, nr. 82; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *t.a.p.*, p. 92, nr. 93). Vereist is dat de negenjarige huurovereenkomst beëindigd werd door middel van een opzegging uiterlijk zes maanden voor de vervaldag (art. 3 § 1, tweede lid Woninghuurwet). Pas op dat ogenblik herwinnen partijen hun contractuele vrijheid. Bij gebreke van tijdige opzegging zal de negenjarige huurovereenkomst worden verlengd met drie jaar, zonder dat een overeenkomst van korte duur tot stand kan komen.

Het sluiten van een huurovereenkomst van korte duur na de vervroegde beëindiging van een negenjarige huurovereenkomst lijkt enkel mogelijk indien de verhuurder had opgezegd zonder motief, maar met betaling van een schadevergoeding (art. 3 § 4 Woninghuurwet). In geval van opzegging wegens eigen betrekking of wegens het uitvoeren van werken verhindert het sluiten van een woninghuurovereenkomst van korte duur de realisering van het opzeggingsmotief, waardoor de huurder aanspraak zou kunnen maken op de forfaitaire schadevergoedingen die de wet bepaalt. Wordt de huurovereenkomst van korte duur aangegaan na een periode van verlenging wegens buitengewone omstandigheden, dan dient dit expliciet te worden vermeld, teneinde de automatische omzetting in een negenjarige overeenkomst te vermijden (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 92, nr. 82).

AFDELING IV

HUUROVEREENKOMSTEN VAN MEER DAN NEGEN JAAR

§ 1. Beginsel

953 In afwijking van de regel dat huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats geacht worden te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, bepaalt artikel 3 § 7 van de Woninghuurwet dat de huurovereenkomst tevens bij geschrift kan worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Deze mogelijkheid was niet opgenomen in het voorontwerp van wet (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 41-42). De Raad van State merkte dienaangaande op dat het, gelet op het dwingend karakter van artikel 3 van de Woninghuurwet, nodig was aan de partijen de gelegenheid te bieden huurovereenkomsten voor een duur van meer dan negen jaar te sluiten als zij dat wensen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 50, Adv. R. v. St).

De overeengekomen duur hoeft geen veelvoud van drie jaar te zijn. Zo kan evengoed een overeenkomst van 10, 11, 23, ... jaar worden gesloten. Als enige beperking geldt de gemeenrechtelijke regel volgens dewelke de huur voor maximum 99 jaar mag worden aangegaan (art. 1 Decreet van 18-29 december 1790).

954 Het sinds de Franse revolutie geldende verbod op eeuwigdurende huurovereenkomsten, waarvan men een echo terugvindt in de definitie van de huurovereenkomst zoals geformuleerd in artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek ("... gedurende een zekere tijd ..."), is van openbare orde en leidt bij miskenning tot nietigheid van de huurovereenkomst, minstens tot conversie waarbij de duur verminderd wordt tot het wettelijk maximum (zie daarover H. DE PAGE, *a.w.*, IV, 506, nr. 492; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général, a.w.*, p. 166-168, nrs. 288-296; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 257, nr. 385).

§ 2. Geschrift noodzakelijk

955 Huurovereenkomsten voor een duur van meer dan negen jaar dienen schriftelijk te worden gesloten. Dit geschrift moet beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 1325 van het Burgerlijk Wetboek. Net zoals bij de kortlopende huurovereenkomsten mag worden aangenomen dat de ontstentenis van een geschrift de huurovereenkomst niet ongeldig maakt, maar dat zij geacht moet worden te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 16, Memorie van Toelichting). Een geschrift is met andere woorden vereist om van de principiële duur van negen jaar te kunnen afwijken (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 35, Verslag VAN ROMPAEY).

Omwille van de tegenwerpelijkheid aan derden is zelfs een authentieke akte vereist. Op basis van artikel 1, tweede en derde lid van de Hypotheekwet moeten de huurovereenkomsten met een duur van meer dan negen jaar immers worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (zie ook in die zin: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 71, Verslag MAYEUR en HERMANS; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 59, nr. 57; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 289; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 739, nr. 29; N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 53, nr. 43; zie met betrekking tot de levenslange huurovereenkomsten verder, nr. 967).

§ 3. Wat gebeurt er bij het verstrijken van de overeengekomen termijn?

956 De huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent. Bij gebrek aan een dergelijke opzegging wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 4. Opzeggingsmogelijkheden

957 Hoewel dit niet met zoveel woorden in artikel 3 § 7 van de Woninghuurwet is bepaald, zijn de opzeggingsmogelijkheden en -modaliteiten van de negenjarige huurovereenkomsten eveneens van toepassing op de huurovereenkomsten met een duurtijd van meer dan negen jaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 17, Memorie van Toelichting). Dit kan *a contrario* afgeleid worden uit artikel 3 § 6 dat bepaalt dat de §§ 2 tot en met 5 van hetzelfde artikel niet van toepassing zijn op de kortlopende huurovereenkomsten. Een dergelijke expliciete uitsluiting van bepaalde opzeggingsmogelijkheden is niet terug te vinden in de paragraaf met betrekking tot de langlopende huurovereenkomsten (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 72, nr. 150; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 289). Artikel 3 § 7 van de Woninghuurwet wijkt enkel af van artikel 3 § 1 en niet van de §§ 2-5 van artikel 3 van de Woninghuurwet.

Bijgevolg kan de verhuurder:
- de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken of het door bepaalde familieleden te laten betrekken;
- bij het verstrijken van elke driejarige periode (dus na 3, 6, 9, 12, 15, ..., jaar) de huurovereenkomst beëindigen om bepaalde verbouwingswerken uit te voeren;
- bij het verstrijken van elke driejarige periode de huurovereenkomst beëindigen zonder motief, maar mits hij een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. Bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode bedraagt de vergoeding drie maanden huur (art. 3 § 7, laatste lid).

958 De huurder van zijn kant kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Gebeurt de opzegging tijdens de eerste driejarige periode, dan is een schadevergoeding verschuldigd. Ook in geval van langdurige huurovereenkomsten (b.v. 18 of 27 jaar) is er echter slechts één eerste driejarige periode (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 65, Verslag MAYEUR en HERMANS). Na het verstrijken van een termijn van negen jaar vangt er met andere woorden niet opnieuw een "eerste" driejarige periode aan gedurende dewelke de huurder slechts zou kunnen opzeggen mits hij een schadevergoeding betaalt.

AFDELING V

LEVENSLANGE HUUROVEREENKOMSTEN

§ 1. Probleemstelling

959 Bij het regelen van de verschillende modaliteiten inzake de duur van huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats bij Wet van 20 februari 1991 viel één type van huurovereenkomst tussen de plooien van de parlementaire werkzaamheden (Y. MERCHIERS en M. DAMBRE, "Enkele problemen inzake woninghuur en de notariële praktijk", *Notariële Actualiteit*, afl. 8, *Zakenrecht – Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 1997, (49) 62). Het betreft de zogenaamde "levenslange huurovereenkomst" (bail à vie) die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder. De levenslange huurovereenkomst is ontstaan vanuit de notariële praktijk. De rechtsfiguur biedt een oplossing voor tal van familiale regelingen tussen ouders en kinderen, echtgenoten of samenwonenden.

Bij dergelijke huurovereenkomsten is de duur (impliciet) bepaald of minstens bepaalbaar, namelijk. tot aan de dag van het overlijden van de huurder (M. GREGOIRE, "Baux concernant le logement principal et liberté des conventions – Baux à vie", in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve, Brussel, Académia/Bruylant, 1991, 223; M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie", noot onder Vred. Moeskroen, 16 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 305; vgl. B. CHAMPION, "Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (101) 106-107; L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1994, 276-277; *anders* : G. ROMMEL,"Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, 290 die de levenslange huur als van onbepaalde duur kwalificeert).

960 In een geschil waarbij de verhuurders toepassing hadden gevraagd van de overgangsmaatregel van artikel 14 § 4 van de Wet van 20 februari 1991 (aanvraag huurprijsverhoging tussen 1 maart 1991 een 29 februari 1992) stelde het Hof van Cassatie met betrekking tot een levenslange huurovereenkomst die liep tot aan het overlijden van de langstlevende der echtgenotenhuurders, dat de rechter uit de mogelijkheid die alleen aan de huurders werd toegekend om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen niet kon afleiden dat het een huurovereenkomst van onbepaalde duur zou betreffen (Cass. 29 mei 1998, *Act. jur. baux* 1998, 135, noot B. LOUVEAUX; *T.B.B.R.* 1999, noot Y. MERCHIERS, "Levenslange huur: huur van bepaalde of onbepaalde duur?"; *A.J.T.* 1999-2000, 742, noot P. DE SMEDT, "De huur voor het leven is van welbepaalde duur, maar de overgang van het een naar het andere blijft onzeker").

De levenslange huurovereenkomst is derhalve een huurovereenkomst van bepaalde duur (zoals dit ondertussen werd bevestigd door Cass. 17 december 1999, *Rev. not. b.* 2000, 146, noot D.S.), maar viel echter niet onder de algemene regeling met betrekking tot negenjarige huurovereenkomsten (art. 3 § 1 Woninghuurwet), noch onder de uitzonderingsregelingen met betrekking tot huurovereenkomsten van korte duur (art. 3 § 6 Woninghuurwet) of langdurige huurovereenkomsten aangegaan voor meer dan negen jaar (art. 3 § 7 Woninghuurwet).

§ 2. Overgangsrecht

961 Over het algemeen werd aangenomen dat levenslange huurovereenkomsten die nog niet definitief waren beëindigd op het ogenblik van de inwerkingtreding van de Woninghuurwet niet vallen onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en onderworpen blijven aan het gemeen recht en de contractuele regeling uitgewerkt tussen partijen (M. GREGOIRE, *t.a.p.*, 222 e.v.; L. HERVE, *t.a.p.*, 282; M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.*, 1993, 305). Dit volgt uit de algemene principes van overgangsrecht, het specifieke overgangsrecht van artikel 14 § 2 van de Wet van 20 februari 1991 en de eisen van rechtszekerheid (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 73, nr. 151; vgl. L. HERVE, "Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *Le bail de la résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, p. 45-46, nrs. 24 en 25 die meent dat de levenslange huur, waarvan de duur weliswaar bepaalbaar is, niet valt onder het restrictief te interpreteren begrip "met bepaalde duur" in artikel 14 § 2; op grond van de rechtszekerheid sluit deze auteur de toepassing van de Woninghuurwet op de lopende levenslange huurovereenkomsten toch uit).

In een vonnis van de Vrederechter van Grâce-Hollogne werd geoordeeld dat, indien men aanvaardt dat de huurovereenkomst waarvan de einddatum bepaald werd op één maand na het overlijden van de huurder een huurover-

eenkomst van bepaalde duur is in de zin van artikel 14 § 2 van de Wet van 20 februari 1991, die huurovereenkomst niet valt onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en de verhuurder geen opzegging kan geven voor het persoonlijk betrekken van het gehuurde goed overeenkomstig artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet (Vred. Grâce-Hollogne 23 juni 1995 (verkort), *J.L.M.B.* 1995, 1668).

Die opvatting werd bevestigd door de wetgever. In artikel 14 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991 werd een nieuwe paragraaf 2*bis* ingevoegd, volgens welke bepaling de Woninghuurwet niet van toepassing is op de huurovereenkomsten voor het leven gesloten vóór de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991, dit is vóór 28 februari 1991 (art. 13 Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten). Derhalve vallen levenslange huurovereenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991 niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. Dergelijke overeenkomsten zijn onderworpen aan het gemeen recht en aan de door partijen uitgewerkte contractuele regeling.

§ 3. Impliciet uitgesloten door de Woninghuurwet 1991

962 Of levenslange huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder nog konden worden gesloten na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet op 28 februari 1991 werd meestal ontkennend beantwoord.

Sommige auteurs hadden die principiële mogelijkheid nochtans verdedigd. Daaraan werd echter toegevoegd dat de toepassing van de Woninghuurwet de stabiliteit van dergelijke huurovereenkomsten aantast. De verhuurder kon immers enkel afstand doen van de driejarige opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van verbouwingswerken of zonder motief, maar met betaling van een vergoeding. Van de mogelijkheid tot opzegging voor eigen gebruik kon hij echter voor de wetswijziging in 1997 niet op voorhand afstand doen (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 289; vgl. N. VERHEYDEN-JEANMART, *La loi du 20 février*, p. 55 die terzake pleitte voor een wetswijziging).

Een andere strekking stelde dat de tekst en de *ratio legis* van de Woninghuurwet de mogelijkheid tot het aangaan van een levenslange huurovereenkomst uitsloten (L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1994, (264) 282; L. HERVE, "Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *Le bail de la résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, 44-45, nr. 25; M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 306; zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 73, nr. 152; B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*, p. 16-17, nr. 24). Een toepassing daarvan vindt men in een vonnis van de Vrederechter van Moeskroen (Vred. Moeskroen 16 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 302, noot M. VLIES). Ondanks het feit dat in de verkoopakte een maandelijkse "huurprijs" door de koper werd bedongen, kwalificeerde de vrederechter de overeenkomst als een zakelijk recht van bewoning. Daardoor kon de genieter van het recht het goed zonder opzeggingstermijn verlaten teneinde zijn intrek in een rusthuis te nemen.

963 De "reparatiewetgeving" van 13 april 1997 vergat deze onzekerheid weg te werken, hetgeen makkelijk had gekund door in het belang van de rechtszekerheid het toepassingsgebied van artikel 13 van de Wet van 13 april 1997 (invoeging § 2*bis* in art. 14 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 febuari 1991) uit te breiden tot de levenslange huurovereenkomsten gesloten

tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997. Daardoor zou definitief vaststaan dat die levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen (zie de kritiek bij B. CHAMPION, *t.a.p.*, p. 112, nr. 33; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 26, nr. 22).

Door die vergetelheid bevinden deze levenslange huurovereenkomsten zich in een "zwart gat", (zie L. STERCKX, *t.a.p.*, 409). Noch artikel 13, noch artikel 15, derde lid van de Wet van 13 april 1997 brengen mee dat deze "vergeten" levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet komen (B. CHAMPION, *t.a.p.*, 112, nr. 33; M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 109; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 26, nr. 22; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740, nr. 30; *anders*: Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 81, nr. 29; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 96). Om uit de onzekerheid te geraken werd voorgesteld om die levenslange huurovereenkomsten te vervangen door een nieuwe overeenkomst, aangepast aan de huidige wettelijke regeling (B. CHAMPION, *t.a.p.*, p. 112, nr. 34; J. HERBOTS, *Algemeenheden 1997*, p. 30, nr. 32).

§ 4. Mogelijke oplossingen in de tussenperiode 28 februari 1991 – 30 mei 1997

964 Vóór de wetswijziging werden twee mogelijke alternatieven vermeld om de levenslange huurovereenkomsten een aangepast juridisch statuut te bezorgen.

Een eerste oplossing lag in het zakelijk recht van bewoning overeenkomstig de artikelen 625 e.v. van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijk recht kan worden voorbehouden aan de verkoper van een onroerend goed, teneinde hem toe te laten om gedurende zijn verdere leven het genot van het gehuurde goed te behouden (vgl. Cass. 26 oktober 1979, *Pas.* 1979, I, 269). Het nadeel hiervan was dat de rechtspositie van de titularis van het zakelijk recht van bewoning minder gunstig was dan dat van de huurder, b.v. op het vlak van de borgstelling (als huurwaarborg gelimiteerd door art. 10 Woninghuurwet), de regeling met betrekking tot de herstellingen en de tenlastelegging van de onroerende voorheffing (inzake woninghuur uitgesloten door art. 5 Woninghuurwet).

Een andere oplossing bestond erin een langdurige huurovereenkomst te sluiten voor een termijn die de vermoedelijke levensduur van de huurder ver overschreed, waarbij contractueel wordt afgeweken van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, derwijze dat de huurovereenkomst een einde neemt bij het overlijden van de huurder (M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 306-307). Die oplossing had in vergelijking met het zakelijk recht van bewoning het voordeel dat zij de huurder een bescherming overeenkomstig de Woninghuurwet en het gemeen huurrecht garandeerde. Evenwel kon een dergelijke langdurige huurovereenkomst te allen tijde voor persoonlijke betrekking van de verhuurder en zijn familie worden opgezegd op grond van de oorspronkelijke tekst van artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 74, nr. 153).

§ 5. De regeling van artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet

A. PRINCIPE

965 In het verslag van de Evaluatiecommissie, werd gesteld:

"De Commissie is van oordeel dat het sluiten van een huurovereenkomst voor het leven sedert de inwerkingtreding van de wet vanuit juridisch oogpunt niet meer mogelijk is. Dat laatste punt is door de wetgever uit het oog verloren en moet derhalve geregeld worden" (*Verslag*, 238-239).

De Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten voert een bepaling in met betrekking tot huurovereenkomsten voor het leven. Aan artikel 3 van de Woninghuurwet werd een paragraaf 8 toegevoegd, krachtens welke bepaling in afwijking van artikel 3 § 1 van de Woninghuurwet een huurovereenkomst tevens bij geschrift kan worden gesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder en is niet onderworpen aan de bepalingen van §§ 2 tot en met 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet, tenzij partijen anders overeenkomen (ingevoegd bij art. 6, 9° van de Wet 13 april 1997).

Sinds de wetswijziging hoeft de huurder voor het leven geen beroep meer te doen op het zakelijk recht van bewoning dat zware verplichtingen oplegt aan diegene aan wie dit recht is toegekend (verplichte borgstelling en boedelbeschrijving, het dragen van de kosten van herstellingen en onderhoud en de belastingen).

B. GESCHRIFT NOODZAKELIJK – AUTHENTIEKE AKTE

966 De levenslange huurovereenkomst dient bij geschrift te worden aangegaan. Bij gebreke van geschrift zal de levenslange huurovereenkomst worden beschouwd als een negenjarige huurovereenkomst in toepassing van artikel 3 § 1, eerste lid van de Woninghuurwet (Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 79, nr. 25; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 97, nr. 92).

967 Tussen partijen volstaat in principe een onderhandse akte. Evenwel zal voor de tegenwerpelijkheid aan derden, b.v. aan de verkrijger van het onroerend goed of in geval van onroerend beslag (art. 1575 Ger.W.), van de duur van de huurovereenkomst die de periode van negen jaar te boven gaat een overschrijving van het huurcontract in de registers van de hypotheekbewaarder vereist zijn, conform artikel 1, eerste en tweede lid van de Hypotheekwet (Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 79, nr. 25; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 739, nr. 30.). Omwille van de rechtszekerheid dient de levenslange huurovereenkomst derhalve bij authentieke akte te worden vastgesteld (B. CHAMPION, *t.a.p.*, 120, nr. 53 en het model in bijlage). Meteen kan de notaris dan eveneens instaan voor andere noodzakelijke opzoekingen, zoals de hypothecaire staat van het onroerend goed rekening houdend met het veel voorkomende verbod in hypothecaire kredieten om huurovereenkomsten langer dan negen jaar te sluiten, de aanvraag van het bodemattest conform de artikelen 36 en 37 van het Bodemsaneringsdecreet, bij welke aanvraag een kadastraal uittreksel dient te worden gevoegd, enz.

C. BEËINDIGINGSMOGELIJKHEDEN

968 In tegenstelling tot de constructie waarbij een huurovereenkomst voor zeer lange duur werd aangegaan, worden de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder uit artikel 3 van de Woninghuurwet, inclusief die met betrekking tot de persoonlijke betrekking, uitgesloten, tenzij partijen anders overeenkomen.

De levenslange huurovereenkomst zal naast de gemeenrechtelijke beëindigingsgronden (ontbinding wegens contractuele wanprestatie en verbreking in onderling overleg) enkel eindigen in één van de volgende gevallen.

1. Het overlijden van de huurder

969 De levenslange huurovereenkomst eindigt automatisch door het overlijden van de huurder. In tegenstelling tot alle andere vormen van woninghuur is derhalve geen opzegging vereist voor de beëindiging ervan. De levenslange huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de termijn, meer bepaald op het ogenblik van het overlijden van de huurder. Dit toont duidelijk het *intuitu personae*-karakter van de levenslange huur aan (B. CHAMPION, *t.a.p.*, 109, nr. 25; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 95). Daarbij wordt afgeweken van het gemeenrechtelijke principe van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek krachtens welke bepaling de huurovereenkomst niet wordt ontbonden door de dood van de huurder. De uitzonderlijke duur wordt immers gerechtvaardigd door de persoonlijke banden tussen huurder en verhuurder, zonder dat de erfgenamen van de huurder daarbij betrokken hoeven te worden (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 95).

970 De wettekst stelt een praktisch probleem door het eindpunt van de huurovereenkomst te bepalen "bij het overlijden van de huurder", zonder in enige overgangsregeling met betrekking tot eventuele andere bewoners van het gehuurde goed of met betrekking tot het weghalen van de meubelen te voorzien. Partijen dienen zich van dit probleem bewust te zijn bij het opstellen van de huurovereenkomst. Er werd gesuggereerd om een bezettingsrecht ter bede voor een bepaalde korte periode na het overlijden van de huurder in de huurovereenkomst in te lassen (B. CHAMPION, *t.a.p.*, 117, nr. 44; Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 80, nr. 27; K. VANBEYLEN, "De overdracht van het gehuurde goed in het licht van de nieuwe woninghuurwet", *T. Not.* 1997, 264). De verhuurder doet er ook goed aan de erfgenamen of eventuele bewoners van het goed zo spoedig mogelijk te wijzen op de verplichting tot ontruiming en teruggave van het goed, teneinde te vermijden dat stilzwijgend een huurovereenkomst zou ontstaan omwille van zijn stilzitten (vgl. Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 94).

2. Opzegging door de huurder

971 De levenslange huurovereenkomst kan ook eindigen ten gevolge van een opzegging gegeven door de huurder. De opzeggingsmogelijkheid van de huurder overeenkomstig artikel 3 § 5 van de Woninghuurwet wordt immers door artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet niet uitgesloten (B. CHAMPION, *t.a.p.*, 109, nr. 24; M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 115; Y. MERCHIERS en M. DAMBRE, *t.a.p.*, 64; Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 80, nr. 26; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 600, nr. 17; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740, nr. 30).

3. Opzegging door de verhuurder

972 De levenslange huurovereenkomst kan ten slotte eindigen ten gevolge van een opzegging gegeven door de verhuurder op grond van de §§ 2 tot en met 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet. Voorwaarde is dat partijen die opzeggingsmogelijkheden uitdrukkelijk in de huurovereenkomst hebben ingeschreven (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 116). Hier geldt derhalve de omgekeerde regeling dan voor negenjarige huurovereenkomsten, waarbij die opzeggingsgronden van rechtswege deel uitmaken van de huurovereenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen.

Indien bepaalde of alle opzeggingsgronden voor de verhuurder mogelijk worden gemaakt, zal erover gewaakt dienen te worden dat de wederzijdse prestaties van partijen in evenwicht blijven en dat geen leeuwenbeding wordt gecreëerd (B. CHAMPION, *t.a.p.*, p. 118, nr. 45), b.v. door de huurder een eenmalige (hoge) huurprijs te laten betalen, waarna de verhuurder reeds na enkele jaren gebruik maakt van het opzeggingsrecht.

4. Herziening van de huurprijs

973 In het geval van een levenslange huurovereenkomst kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien voorafgaand aan het verstrijken van een driejarige periode (art. 7 § 1 laatste lid Woninghuurwet zoals gewijzigd door art. 9, 2° van de Wet 13 april 1997). In geval van een levenslange huurovereenkomst is artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet met betrekking tot de huurprijsherziening derhalve niet van dwingend, maar van aanvullend recht (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 600, nr. 17).

HOOFDSTUK III

OVERGANGSBEPALINGEN IN VERBAND MET DUUR EN OPZEGGING VAN WONINGHUUROVEREENKOMSTEN

AFDELING I

BEGINSEL

974 De overgangsregeling met betrekking tot de toepassing van de bepalingen inzake de duur en de beëindiging van woninghuurovereenkomsten is terug te vinden in de artikelen 14, 15 en 16 van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (zie hierover B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*, p. 38-43, nrs. 64-77; L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1994, 264-282).

De regeling inzake de duur en de opzeggingsmogelijkheden, vervat in artikel 3 van de Woninghuurwet, is in beginsel ook van toepassing op de huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 28 februari 1991, zijnde de datum van inwerkingtreding van de Woninghuurwet (art. 14 § 1 Wet van 20 februari 1991), tenzij het gaat om schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur.

Heeft de schriftelijke huurovereenkomst van bepaalde duur geen vaste dagtekening, of betreft het een mondelinge huur – die per definitie geen vaste dagtekening heeft –, dan worden zij geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987 (art. 16 Wet van 20 februari 1991). De datum van 1 januari 1987 geldt als een niet weerlegbaar vermoeden (M. DAMBRE, "Artikel 3 – Duur van de huurovereenkomst", *t.a.p.*, nr. 118; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht,* p. 65, nr. 66; zie ook Vred. Messancy 28 januari 1997, *T. Vred.* 1999, 43; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 316).

Betreft het evenwel huurovereenkomsten van bepaalde duur die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet, dan zal de regeling van de Woninghuurwet slechts van toepassing zijn met ingang van de vernieuwing of de verlenging van die overeenkomsten die plaatsgrijpen na 28 februari 1991 (art. 14 § 2 Wet van 20 februari 1991).

Voor de huurovereenkomsten die zijn verlengd op basis van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning geldt een specifieke regeling (art. 15 Wet van 20 februari 1991).

Aldus kunnen verschillende situaties worden onderscheiden die in onderstaand schema worden samengevat.

Schema

Soort overeenkomst	*Toepasselijke wet*	*Opmerkingen*
1. overeenkomsten gesloten na 28 februari 1991	Woninghuurwet toepasselijk	
2. overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur	Woninghuurwet niet toepasselijk	
3. overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst	Woninghuurwet toepasselijk	* indien vaste datum: beginpunt huur = datum inwerkingtreding huurovereenkomst * indien geen vaste datum: beginpunt huur = eerste dag van de maand van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister, maar ten vroegste vanaf 1 januari 1987
4. overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst, die verlengd werden op basis van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning	Woninghuurwet toepasselijk	* indien vaste datum: beginpunt huur = datum inwerkingtreding huurovereenkomst * indien geen vaste datum: beginpunt duur = eerste dag van de maand van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister, maar ten vroegste vanaf 1 januari 1987

AFDELING II

BESPREKING VAN DE VERSCHILLENDE SITUATIES

§ 1. Overeenkomsten gesloten na 28 februari 1991

975 In dit geval kan er geen twijfel bestaan: de Woninghuurwet is toepasselijk indien het huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats van de huurder betreft, ongeacht of de overeenkomst mondeling of schriftelijk werd aangegaan.

Het zij benadrukt dat de Woninghuurwet toepasselijk is op overeenkomsten die werden gesloten na 28 februari 1991. De datum van sluiting van de overeenkomst is niet noodzakelijk die van inwerkingtreding. Zo zal een overeenkomst met een bepaalde duur van vijf jaar, die werd gesloten (ondertekend) op 15 februari 1991, maar die slechts ingaat op 1 maart 1991, niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen. Deze overeenkomst zal dus lopen tot 1 maart 1996, en wordt beheerst door de vroegere wettelijke bepalingen (van vóór de Wet van 20 februari 1991).

§ 2. Overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur

976 Geschreven huurovereenkomsten van bepaalde duur vallen in principe niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet (zie over het onderscheid tussen huurovereenkomsten van bepaalde of onbepaalde duur: M. VLIES, "La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991" (noot onder Vred. Verviers (2de kanton) 11 oktober 1991), *T. Vred.* 1994, 283-291; L. HERVE, *t.a.p.*, 271-274). Zij vervallen wanneer de op voorhand bepaalde duur is verstreken – tenzij de partijen overeenkwamen dat een opzegging moet gegeven worden –, en zij worden geenszins automatisch omgezet in negenjarige huurovereenkomsten. Indien dergelijke overeenkomsten na 28 februari 1991 vernieuwd of verlengd zouden worden, vallen zij wel onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, en dit met ingang van de vernieuwing of de verlenging ervan. Het beginpunt van de negenjarige termijn moet in dat geval bijgevolg niet gesitueerd worden bij het beginpunt van de oorspronkelijke huurovereenkomst, maar wel op het tijdstip van de vernieuwing of de verlenging van de huur.

977 De termen "vernieuwing" en "verlenging" van de huurovereenkomst kunnen aanleiding geven tot interpretatieproblemen. Tijdens de parlementaire voorbereiding van de Wet van 20 februari 1991 werd er op gewezen dat onder "verlenging" eigenlijk een "wederinhuring", dus een stilzwijgende verlenging moet worden verstaan, met behoud van dezelfde huurovereenkomst.

Zodra een huurovereenkomst beëindigd is en men beslist die voort te zetten na de oorspronkelijk voorziene duur, is er eigenlijk een nieuwe huurovereenkomst. Immers, indien men opnieuw onderhandelt over de duur, kan men ook opnieuw onderhandelen over andere gegevens uit de overeenkomst (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 173, Verslag VAN ROMPAEY).

Of de Woninghuurwet ook toepasselijk is in geval van stilzwijgende verlenging (wederinhuring) van voorheen gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur werd nochtans betwist. Op grond van een passage uit de Memorie van Toelichting, waarbij de vereiste werd gesteld dat partijen "met kennis van zaken beslist hebben om zich na de inwerkingtreding van de wet aan de bepalingen ervan te onderwerpen" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 36, Memorie van Toelichting), wordt verdedigd dat een stilzwijgende wederinhuring niet valt onder het begrip "verlenging" in artikel 14 § 2 van de Wet van 20 februari 1991 (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 17, nr. 8, die verwijst naar de verklaring van de Minister van Justitie tijdens de bespreking in de Senaatscommissie, *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 173). Ons inziens leidt de verklaring van de minister, die o.m. stelde dat het in de Franse tekst gebruikte "reconduction" beter de inhoud van de wetsbepaling weergaf, tot het tegenovergestelde standpunt. Gelet op de duidelijke wettekst, die geen onderscheid maakt tussen een uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging, werd terecht geoordeeld dat de Woninghuurwet eveneens van toepassing is in geval van stilzwijgende wederinhuring (Vred. Kortrijk (1ste kanton) 20 januari 1993, *T. Vred.* 1993, 162, noot B. HUBEAU, "Verlenging en vernieuwing in de overgangsbepalingen van de Woninghuurwet"; Vred. Elsene (2de kanton) 18 augustus 1992, *T. Vred.* 1993, 187; zie ook B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*, p. 41, nrs. 71-72).

Deze regeling geldt eveneens voor overeenkomsten van bepaalde duur die bij gebreke van opzegging telkens voor eenzelfde periode worden verlengd of vernieuwd. Gelet op de duidelijke tekst van artikel 14 § 2 en de finaliteit van de Wet van 20 februari 1991, die leiden tot een zo algemeen mogelijk toepassingsgebied van de beschermende bepalingen van de Woninghuurwet, dient te worden aanvaard dat de Woninghuurwet vanaf de (stilzwijgende) wederinhuring van toepassing zal zijn (Vred. Elsene (2de kanton) 18 augustus 1992, *T. Vred.* 1993, 197; Vred. Sint-Gillis 5 november 1992, *T. Vred.* 1992, 328; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 77, nr. 157; B. HUBEAU, "Verlenging en vernieuwing in de overgangsbepalingen van de Woninghuurwet", *T. Vred.* 1993, 163-164, nr. 4; M. VLIES, "La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991" (noot onder Vred. Verviers (2de kanton) 11 oktober 1991), *T. Vred.* 1994, 289-291, nrs. 8-10; *anders*: Vred Verviers (2de kanton) 11 oktober 1991, *T. Vred.* 1994, 283, noot M. VLIES; Vred. Luik (3de kanton) 26 juni 1992, *T. Vred.* 1993, 299, met kwalificatie als huur van onbepaalde duur).

978 In een geval van stilzwijgende wederinhuring van een vóór de inwerkingtreding van de Woninghuurwet gesloten huurovereenkomst van drie jaar

werd artikel 14 § 2 van de Wet van 20 februari 1991 toegepast. Evenwel rees de vraag welke bepalingen van de Woninghuurwet, namelijk de algemene bepalingen in verband met negenjarige huurovereenkomsten, dan wel de regels met betrekking tot de huur van korte duur, toepasselijk waren.

In casu bepaalde de overeenkomst de duur van de verlenging op drie jaar. De Vrederechter van Sint-Gillis paste het statuut van de huur van korte duur toe, waardoor een tussentijdse opzegging wegens eigen gebruik kon worden afgewezen (Vred. Sint-Gillis 5 november 1992, *T. Vred.* 1992, 328 en *T. Not.* 1993, noot L. JANSEN).

Die oplossing lijkt niet zonder meer te kunnen worden bijgetreden (zie ook B. HUBEAU, *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet*, p. 42, nr. 73). Stilzwijgende wederinhuring houdt in dat geen nieuwe huurovereenkomst tot stand komt, maar dat de bestaande contractuele relaties worden voortgezet. Gerekend vanaf het sluiten van de huurovereenkomst zou in het boven vermeld geval de termijn van drie jaar ten gevolge van de wederinhuring zijn overschreden, zodat men bij toepassing van artikel 3 § 6, laatste lid automatisch terugvalt op de regelen van artikel 3 §§ 1 tot en met 5 met betrekking tot de negenjarige huurovereenkomsten. Meer algemeen kan tegen deze oplossing ingebracht worden dat, bij gebreke van de door artikel 3 § 7 van de Woninghuurwet vereiste schriftelijke afwijking van de dwingendrechtelijk opgelegde negenjarige duur (mogelijkheid waarvan maar vanaf de inwerkingtreding van de Woninghuurwet gebruik kan worden gemaakt), de huurovereenkomst in geval van verlenging na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet steeds geacht zal worden voor een duur van negen jaar te zijn gesloten (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 77, nr. 158; L. HERVE, *t.a.p.*, p.280, nr. 29).

979 Indien een overeenkomst van bepaalde duur na de vervaldag nog voortgezet werd, en aldus op basis van het ondertussen afgeschafte artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek werd omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur, verwijzen we naar wat hieronder wordt uiteengezet.

§ 3. Overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven overeenkomst van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst

980 De Woninghuurwet is onmiddellijk van toepassing op de geschreven overeenkomsten van onbepaalde duur of op de mondelinge overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder (zie voor toepassingsgevallen Vred. Zomergem 31 mei 1991, *T.G.R.* 1991, 132; Vred. Kortrijk (2de kanton) 23 juni 1992, *T. Vred.* 1992, 324).

De wetgever opteerde bewust voor de bescherming van alle mondelinge huurovereenkomsten, ongeacht of zij van bepaalde dan wel van onbepaalde duur zijn. De (ondertussen afgeschafte) plaatselijke gebruiken konden immers een

bepaalde duur vastleggen voor de mondelinge huurovereenkomsten, zodat zij strikt genomen niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet zouden vallen indien die wet enkel toepasselijk zou zijn gemaakt op de overeenkomsten van onbepaalde duur in het algemeen, zonder nadere precisering omtrent de mondelinge huurovereenkomsten (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 116, Verslag MAYEUR en HERMANS).

981 Evenwel rijst de vraag waar de begindatum van geschreven overeenkomsten van onbepaalde duur of van mondelinge huurovereenkomsten moet gesitueerd worden. Dit is van belang om begin en einde van de wettelijke termijn van negen jaar te kunnen bepalen. Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft wordt het beginpunt gesitueerd op de in de overeenkomst voorziene datum van inwerkingtreding (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 78, nr. 161).

Aangezien artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 niet afwijkt van de algemene regel dat overeenkomsten partijen tot wet strekken, bevestigde het Hof van Cassatie dat de aanvangsdatum van een schriftelijke huurovereenkomst van onbepaalde duur de in de overeenkomst bepaalde datum is en niet de datum van registratie van het huurcontract (Cass. 30 maart 1998, *T.B.B.R.* 1998, 454, noot B. HUBEAU, "Het overgangsrecht in de Woninghuurwet", *Act. jur. baux* 1998, 102).

Een schriftelijke huurovereenkomst verkrijgt vaste dagtekening door haar registratie – wat het meest zal voorkomen –, door het overlijden van één van de partijen, of doordat haar hoofdinhoud werd opgenomen in een authentieke akte, zoals een notariële akte, een vonnis of een arrest, een procesverbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving (art. 1328 B.W.).

Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, organiseert de wetgever een vermoeden wat betreft het beginpunt van die huurovereenkomsten: zij worden geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór 28 februari 1991 heeft plaatsgevonden, en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987 (wat vooral belangrijk is voor oude overeenkomsten). De wetgever beoogde met deze regeling een objectief criterium in te voeren, waarbij de betrokkenen over een gemakkelijke verificatiemogelijkheid beschikken op het vlak van bewijs. Het betreft een onweerlegbaar vermoeden met betrekking tot de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst (Vred. Messancy 28 januari 1997, *T. Vred.* 1999, 43; Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 65, nr. 66; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 316).

Bij gebreke van een inschrijving vóór de inwerkingtreding van de wet kunnen de partijen het bewijs door elk rechtsmiddel leveren (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 38, Memorie van Toelichting).

Voor huurovereenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991, maar waar de huurder zich na die datum in het bevolkings- of vreemdelingenregister heeft laten inschrijven, is artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 niet van toepassing (Y. MERCHIERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 65, nr. 66). In dat geval zal het bewijs van de datum van inwerkingtreding van de huur (waarop de negenjarige periode aanvangt) door alle middelen van recht kunnen geleverd worden (D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, p. 47, nr. 117).

982 Zoals aangegeven vallen de schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten in principe onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, zowel wat de duur als wat de opzeggingsmogelijkheden betreft. De wetgever voorzag evenwel in een uitzondering: de verhuurder kon tot 29 februari 1992, zonder het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten, een einde maken aan de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald in artikel 3 §§ 3 en 4 van de Woninghuurwet (uitvoeren van werken en opzegging zonder motief). De verhuurder kon vanzelfsprekend op elk ogenblik opzeggen om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door bepaalde familieleden.

983 Een huurovereenkomst van onbepaalde duur die verlengd werd op basis van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek (verlenging wegens buitengewone omstandigheden) wordt beschouwd als een overeenkomst van bepaalde duur, en viel bijgevolg onder het toepassingsgebied van artikel 14 § 2 van de Wet van 20 februari 1991 (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 171, Verslag VAN ROMPAEY). Op die overeenkomsten was de Woninghuurwet dus niet onmiddellijk toepasselijk. Dit gold ook indien de verlenging het resultaat was van een overeenkomst tussen de partijen.

984 Indien een overeenkomst van bepaalde duur na de vervaldag nog voortgezet werd, dan werd het op basis van het ondertussen afgeschafte artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur, en zal de overeenkomst onderworpen zijn aan de bepalingen van de Woninghuurwet. Een voorbeeld: een huurovereenkomst werd op 1 maart 1985 gesloten voor een duur van vier jaar. Na de vervaldag, op 1 maart 1989, blijft de huurder in de woning. Aldus wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst van bepaalde duur omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur, en zal zij na 28 februari 1991 onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen, en wordt zij geacht een huurovereenkomst van negen jaar te zijn. Voor de aanvangsdatum van die negenjarige termijn moet een onderscheid gemaakt worden naargelang de huurovereenkomst al of niet vaste dagtekening heeft. In dit laatste geval speelt het wettelijke vermoeden van artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991: aanvangsdatum is dan de eerste dag van de maand van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister, met dien verstande dat de aanvangsdatum ten vroegste op 1 januari 1987 mag vallen. In ons voorbeeld zou de aanvangsdatum – in de veronderstelling dat de huurovereenkomst geen vaste datum heeft – dus ten vroegste op 1 januari 1987 kunnen vallen. Indien een overeenkomst van bepaalde duur na de vervaldag nog voortgezet werd, dan werd zij op basis van het ondertussen afgeschafte artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur, en zal de overeenkomst onderworpen zijn aan de bepalingen van de Woninghuurwet. Een voorbeeld: een huurovereenkomst werd op 1 maart 1985 gesloten voor een duur van vier jaar. Na de vervaldag, op 1 maart 1989, blijft de huurder in de woning. Aldus wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst van bepaalde duur omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur, en zal zij na 28 februari 1991 onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen, en wordt zij geacht een huurovereenkomst van negen jaar te zijn.

§ 4. Overeenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven overeenkomst van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst, die verlengd werden op basis van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning

985 Vooraf zij aangestipt dat men een onderscheid dient te maken tussen schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur, enerzijds, en de geschreven huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten, anderzijds. De verdere uiteenzetting handelt over die laatste categorie, vermits enkel de door de tijdelijke Huurwet van 22 december 1989 verlengde geschreven huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten onder de beschermende regeling van de Woninghuurwet zullen vallen.

Door artikel 2 van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning werden sommige huurovereenkomsten verlengd (voor meer commentaar zie B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 21-59, nrs. 26-81). Er bestonden twee verlengingsmodaliteiten:
- de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991 vervielen of eindigden door een opzegging van de huur aan de huurder, werden met één jaar verlengd;
- de gevolgen van de opzeggingen die reeds liepen op 30 december 1990 en die welke vóór 1 januari 1991 waren ter kennis gebracht, werden geschorst gedurende de verlenging.

De huurder kon op basis van artikel 3 van de Wet van 22 december 1989 evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging, en op grond van artikel 4 kon de verhuurder toch opzeggen omwille van twee welbepaalde redenen, met name zelfbewoning (of bewoning door familieleden) en het uitvoeren van verbouwingswerken.

Door artikel 66 van de Wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet fiscale bepalingen (*B.S.* 29 december 1990) werden de huurovereenkomsten die vervielen tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 of die eindigden wegens een opzegging door de verhuurder nogmaals verlengd tot 28 februari 1991, behalve indien de opzegging gegeven was omwille van eigen bewoning (of bewoning door familieleden) of indien de verhuurder werken wou uitvoeren.

Ingevolge artikel 15 van de Wet van 20 februari 1991, werden de hierboven genoemde, verlengde overeenkomsten nogmaals verder beschermd, voor zover het schriftelijke overeenkomsten van onbepaalde duur of mondelinge huurovereenkomsten betreft. De opzeggingen van dergelijke huurovereenkomsten, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet (eigen bewoning of bewoning door familieleden, of het uitvoeren van werken). De wetgever wou aldus de tijdelijk verlengde huurovereenkomsten opnemen onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, zelfs indien zij beëindigd waren ten gevolge van een opzegging betekend door de verhuurder (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 37, Memorie van Toelichting). Indien de verhuurder aan een op dergelijke wijze beschermde huurovereenkomst toch een einde wil stellen, zal hij een nieuwe opzegging moeten geven overeenkomstig de bepalingen van de Woninghuurwet (Vred. Torhout 18 juni 1991, *R.W.* 1991-92, 1069 en *T. Not.* 1992, 66; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 81, nr. 165).

Voor wat betreft het bepalen van de begindatum van dergelijke overeenkomsten verwijzen we naar wat hierboven werd uiteengezet (wettelijk vermoeden met als criterium de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister).

986 Een bijzonder geval betreft de mondelinge huurovereenkomsten waarvan de duur bepaald werd overeenkomstig het plaatselijk gebruik. Deze werden niet verlengd op basis van artikel 66 van de Wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet fiscale bepalingen.

Indien dergelijke overeenkomsten nog liepen op 1 maart 1991, werd de Woninghuurwet daarop van toepassing. Vervielen zij evenwel vóór die datum, dan werd de Woninghuurwet niet van toepassing. Die overeenkomsten bestonden immers niet meer en werden niet wettelijk verlengd (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 178 en 183, Verslag VAN ROMPAEY).

987 Kunnen evenmin genieten van de beschermingsbepalingen van artikel 15 van de Wet van 20 februari 1991, de schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur waarvoor na 1 januari 1991 een opzegging werd gegeven. De gevolgen van een dergelijke opzegging werden niet geschorst door artikel 2 van de Wet van 22 december 1989. Aangezien artikel 15 enkel naar die wet verwijst (en niet naar art. 66 van de Wet 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet fiscale bepalingen die de gevolgen van de opzegging opschortte tot 28 februari 1991) valt een opzegging gegeven op 29 januari 1991 tegen 31 juli 1991 niet onder de overgangsbepaling van artikel 15 en is derhalve geldig (Vred. Sint-Gillis 28 maart 1991, *J.T.* 1991, 343).

988 Een huurovereenkomst van onbepaalde duur die verlengd werd op basis van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek (verlenging wegens buitengewone omstandigheden) wordt beschouwd als een overeenkomst van bepaalde duur, en valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van artikel 14 § 2 van de Wet van 20 februari 1991 (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 171, Verslag VAN ROMPAEY). Op die overeenkomsten is de Woninghuurwet dus niet onmiddellijk toepasselijk. Dit geldt eveneens indien de verlenging het resultaat zou zijn van een overeenkomst tussen de partijen.

HOOFDSTUK IV
VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

AFDELING I

BEGINSEL EN ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN DE SOCIALE CLAUSULE

§ 1. Artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek

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

Deze bepaling wordt aangeduid met de term "sociale clausule". Zij werd in het Belgisch recht ingevoerd bij artikel 7 van de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*B.S.* 30 december 1983), waarbij een artikel 1759*bis* in het Burgerlijk Wetboek werd ingevoegd.

990 Artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek hield een vorm van gerechtelijke verlenging in ten gunste van de huurder die zich in een behartigenswaardige positie bevindt ten gevolge van een opzegging of van het verstrijken van de termijn van de huurovereenkomst (zie over art. 1759*bis* B.W.: J. HERBOTS, "Schets van de jongste huurwetwijzigingen", *R.W.* 1984-85, 2033, nrs. 16-18; B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, 241-253, B. HUBEAU, J. LIPPENS en J.VANDE LANOTTE, *De Nieuwe Huurwet. Commentaar bij de Wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer, 1984, nrs. 180-219; M. TAVERNE en D. PHILIPPE, "Commentaire de la nouvelle loi relative au contrat de louage des biens immeubles", *T. Vred.* 1984, 146 e.v.; G. TRAEST, "De plaatsbeschrijving en de verlenging in de nieuwe Huurwet", *R.W.* 1983-84, 2212 e.v.; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage et loyers en 1984", *J.T.* 1984, p. 158, nrs. 67-80; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, nrs. 93-102).

De regeling werd uit sociale overwegingen ingevoerd en gold als compensatie voor het gebrek aan woonzekerheid ten gevolge van de Wet van 29 december 1983. Het oorspronkelijk wetsontwerp bevatte geen sociale clausule (zie over de parlementaire voorgeschiedenis: B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 250, nr. 35).

De sociale clausule is geïnspireerd op, doch wijkt met betrekking tot het toepassingsgebied en de modaliteiten af van het Duitse huurrecht (zie over de Sozialklausel van § 556 a. B.G.B.: V. EMMERICH en G. SONNENSCHEIN, *Miete. Handkommentar, §§ 535bis 580 a. Bürgerlichen Gezetsbuchs*, Berlin, Walter de Gruyter, 1988, 146-163).

991 Artikel 8 van de Sociale Herstelwet van 22 januari 1985 (*B.S.* 24 januari 1985) beperkte in belangrijke mate de mogelijkheden van de huurder om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen.

Op straffe van nietigheid diende de verlenging voortaan te worden aangevraagd één maand voor de vervaldag van de huurovereenkomst (art. 1759*bis*, tweede lid B.W.).

992 Tevens kon de verlenging niet worden gevraagd aan de rechtverkrijgenden in geval van overlijden van de verhuurder, noch aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het gehuurde goed, tenzij de opzegging in geval van een huur van onbepaalde duur meer dan twee jaar na de vervreemding van het goed is gedaan (art. 1759*bis*, laatste lid B.W.; zie hierover *Parl. St.* Kamer 1984-85, nr. 1075/21, 47-48, Verslag LESTIENNE en VAN BELLE; *Parl. St.* Senaat 1984-85, nr. 757/2, 5°, 50-52, Verslag VAN ROMPAEY; B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, "De huurwetgeving in 1986", *R.W.* 1985-86, 1745, nrs. 18-24; M. TAVERNE, "Modération des loyers et nouvelle réforme du louage", *T. Vred.* 1985, p. 65, nrs. 30-32; J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenues immobiliers en 1985. Droit au logement", *J.T.* 1985, p. 162, nrs. 22-26; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, nrs. 98 en 99).

§ 2. De Wet van 20 februari 1991

993 Artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek werd opgeheven bij artikel 13 § 1, 8° van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. Dit betekende echter niet de verdwijning van de sociale clausule. Artikel 11 van de Woninghuurwet, ingevoegd bij artikel 2 van de Wet van 20 februari 1991, herneemt de regeling van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek in enigszins gewijzigde vorm.

§ 3. Toepassingsgebied van artikel 11 van de Woninghuurwet

A. HOOFDVERBLIJFPLAATS

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

De huurder kan de verlenging niet aanvragen, indien hij de volledige woning onderverhuurt. Hij heeft er dan immers zelf zijn hoofdverblijfplaats niet meer. In dat geval kan hij krachtens het verbod van artikel 1717, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek het goed niet onderverhuren teneinde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Indien de hoofdhuurder een rechtspersoon is en derhalve buiten het toepassingsgebied van de Woninghuurwet valt, kan de onderhuurder artikel 11 van de Woninghuurwet niet inroepen tegen de verhuurder (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 39).

995 Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werd het voorbeeld gegeven van een V.Z.W. die in het kader van een project zelfstandig begeleid wonen aan jongeren onderverhuurt. Het amendement VOGELS (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/6) dat ertoe strekte het toepassingsgebied uit te breiden tot V.Z.W.'s met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, en instellingen van openbaar nut, werd verworpen (zie ook *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 63).

996 Meer algemeen stelt artikel 4 § 2, laatste lid van de Woninghuurwet dat artikel 11 niet kan worden ingeroepen door de onderhuurder indien de

hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd, hetzij door de verhuurder, hetzij door de hoofdhuurder.

Die uitsluiting van de toepassing van artikel 11 van de Woninghuurwet blijft bestaan, ondanks de mogelijkheid tot onderverhuring geboden door de artikelen 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek en 4 § 2*bis* van de Woninghuurwet, zoals gewijzigd door de Wet van 13 april 1997. Ten gevolge van die wijziging is onderverhuring, overeenkomstig de voorwaarden van die bepalingen mogelijk voor gemeenten, O.C.M.W.'s, V.Z.W.'s, instellingen van openbaar nut en vennootschappen met sociaal oogmerk, op voorwaarde dat wordt onderverhuurd aan personen die minder begoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden.

In geval van toegelaten onderverhuring zal de verhouding tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder beheerst worden door de Woninghuurwet en zal de onderhuurder een beroep kunnen doen op artikel 11 van de Woninghuurwet indien de onderhuurovereenkomst wordt beëindigd ten gevolge van een opzegging uitgaande van hemzelf of van de hoofdhuurder (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 135, nr. 105).

B. VERVAL OF BEËINDIGING TEN GEVOLGE VAN EEN OPZEGGING

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

Met "verval" werd het verstrijken van de contractueel bedongen termijn bedoeld (B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 242-243, nr. 6). Sinds de wetswijziging 1997 is altijd een opzegging vereist om een woninghuurovereenkomst te beëindigen, ook voor overeenkomsten van korte duur.

Van verval in de zin van automatische beëindiging van de huurovereenkomst zonder dat opzegging vereist is, zal enkel nog sprake zijn bij afloop van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden. De verhuurder moet de huurovereenkomst in dit geval niet opnieuw opzeggen. Indien hij zich niet verzet tegen het verder bewonen van het goed door de huurder kan evenwel krachtens artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek wederinhuring plaatsvinden.

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

Indien de huur na het verstrijken van de termijn wettelijk of conventioneel wordt verlengd, is er geen aanleiding om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden te vragen (G. TRAEST, *t.a.p.*, 2216).

Indien de huurovereenkomst gerechtelijk werd verlengd op grond van artikel 11 Woninghuurwet dient een eventuele tweede verlenging ten laatste één maand voor het verstrijken van de door de rechter bepaalde termijn te worden aangevraagd (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 136, nr. 106).

§ 4. Overgangsrecht

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

Het gaat meer bepaald om de huurders met een op het ogenblik van de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991 al gesloten schriftelijke huurovereenkomst van bepaalde duur.

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

1° Alle mondelinge huurovereenkomsten (art. 14 § 1 Wet van 20 februari 1991);

2° Alle schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur (art. 14 § 1 Wet van 20 februari 1991);

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

Op de vóór 28 februari 1991 gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur is de Woninghuurwet, *ergo* artikel 11 van de Woninghuurwet, niet van toepassing (art. 14 § 2 Wet van 20 februari 1991).

1000 Teneinde deze onbillijkheid weg te werken, werd op 21 februari 1991 een voorstel van wet tot wijziging van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ingediend (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1245/1). Dit wetsvoorstel leidde tot de Wet van 1 maart 1991 (*B.S.* 2 maart 1991).

Artikel 1 van deze wijzigingswet voegt een derde lid toe aan artikel 14 § 2 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991, dat bepaalt dat, in afwijking van artikel 13 § 1, 8°, artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek van toepassing blijft op de op het ogenblik van de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991 al gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur.

Deze wet is in werking getreden op de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, zijnde 2 maart 1991 (art. 2 Wet van 1 maart 1991).

1001 Zolang er schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur gesloten vóór 28 februari 1991 bestaan, waarvan de oorspronkelijke termijn nog niet is afgelopen, zullen artikel 11 van de Woninghuurwet en artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek naast elkaar blijven bestaan.

Aangezien er enkele niet onbelangrijke verschillen bestaan tussen de twee wetsbepalingen zal wie met een aanvraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden te maken krijgt, niet alleen eerst moeten uitmaken of de huurovereenkomst binnen het toepassingsveld van de Woninghuurwet valt. In dit geval dient nog verder te worden uitgemaakt of de huurovereenkomst krachtens de overgangsbepalingen van de Wet van 20 februari 1991 onmiddellijk valt onder de Woninghuurwet, dan wel of het gaat om een overeenkomst van bepaalde duur die al op 28 februari 1991 was gesloten en waarop artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek van toepassing blijft.

AFDELING II

UITBREIDING VAN HET TOEPASSINGSGEBIED

§ 1. Ook van toepassing in geval van opzegging gegeven door de huurder

1002 In de Franse tekst van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek staat: "lorsqu'un bail ... prend fin par le fait d'un congé donné par le bailleur", terwijl de Nederlandse tekst enkel vermeldt: "wanneer een huurovereenkomst ... eindigt ten gevolge van een opzegging". Dit tekstueel verschil lokte van bij de eerste commentaren een controverse uit, waarbij de Nederlandstalige (B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, nr. 184.) en de Franstalige (J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1984, p. 159, nr. 74) rechtsleer tegenover elkaar stonden i.v.m. de vraag of de huurder die zelf een opzegging had gegeven een verlenging wegens buitengewone omstandigheden kon aanvragen, zich elk beroepend op de tekst van de wet.

In de zin van de eerste stelling werd een verlenging toegestaan omwille van de buitengewone omstandigheid "zwangerschap met de noodzaak om te rusten", ondanks het feit dat de huurster zelf opzegging had gegeven (Vred. Gent (7de kanton) 25 april 1988, *R.W.* 1989-90, 544, met noot). Het is immers niet uitgesloten dat zich een buitengewone omstandigheid zal voordoen en zich aan de huurder zal opdringen na de opzegging die de huurder op eigen initiatief heeft betekend.

De Woninghuurwet heeft gekozen voor de interpretatie die volgt uit de Nederlandse tekst. In de Franse tekst komen de woorden "donné par le bailleur" niet meer voor. Hieruit mag men met zekerheid afleiden dat de verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan worden gevraagd door de huurder die zelf een opzegging heeft gegeven.

Dit was de uitdrukkelijke wens van de regering :"Het ontwerp brengt de twee teksten in overeenstemming door een verlenging zelfs toe te staan na een door de huurder gegeven opzegging" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 25, Memorie van Toelichting). Dit werd nog eens door de Minister van Justitie bevestigd tijdens de bespreking in Kamer en Senaat (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 96). Het Amendement nr. 96 van de heer FORET (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/4, 53) dat het eerste lid van artikel 11 Woninghuurwet wou verduidelijken in de zin dat de opzegging door de verhuurder werd gegeven, werd verworpen (zie ook *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 143).

Tijdens de bespreking in de Senaatscommissie stelde de Minister van Justitie dat de vrederechter in dit geval echter strenger zal zijn in de appreciatie van de ingeroepen buitengewone omstandigheden (*Parl. St.* Senaat 1990-91 nr. 1.190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 143).

De rechter zal eveneens strenger oordelen indien de buitengewone omstandigheden zich pas voordoen na de betekening van de opzegging door de huurder (M. DAMBRE, B. HUBEAU, J. NYCKEES, *a.w.*, p. 96, nr. 211; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence ...", *t.a.p.*, p. 791, nr. 62).

Stellen dat dergelijke omstandigheden niet in aanmerking kunnen worden genomen gelet op de onherroepelijke rechtsgevolgen *de plano* die de opzegging zou meebrengen (zie in die zin Vred. Elsene 5 november 1993, *J.L.M.B.* 1994, 359 (verkort) en *T. Vred.* 1996, 6), voegt een voorwaarde toe aan de wet en miskent de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de rechter (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 311).

§ 2. Ook van toepassing ten aanzien van de verkrijger van het gehuurde goed

1003 De bepaling van artikel 1759*bis*, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 8 van de Sociale Herstelwet van 22 januari 1985, volgens dewelke de verlenging niet kon worden aangevraagd aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding, noch aan de rechtsverkrijgende in geval van overlijden, wordt niet behouden in de Woninghuurwet. Artikel 11 van de Woninghuurwet biedt de huurder aldus een ruimere bescherming in geval van overdracht door vervreemding of overlijden.

De verantwoording voor de uitzondering van artikel 1759*bis*, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek lag in de bescherming van de vastgoedmarkt, waarbij de verhandeling van onroerende goederen niet mocht worden bemoeilijkt door een onzeker element zoals een eventuele gerechtelijke verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (*Parl. St.* Senaat 1984-85, nr. 757/2, 5°, 51-52; *Parl. St.* Kamer 1984-85, nr. 1075/21, 47 e.v.). Blijkbaar meende de wetgever dat de situatie op de vastgoedmarkt in 1991 voldoende was hersteld om deze uitzondering op te heffen.

AFDELING III

PROCEDURE

§ 1. Tijdstip van de aanvraag

1004 De aanvraag om verlenging moet op straffe van nietigheid worden gedaan uiterlijk één maand voor de vervaldag van de huur. Onder vervaldag moet worden begrepen de dag waarop de huur effectief eindigt door verloop

van de opzeggingstermijn. De termijn van één maand is een proceduretermijn (M. TAVERNE, *t.a.p.*, p. 65, nr. 30).

§ 2. Vorm van de aanvraag

1005 Teneinde bewijsproblemen met betrekking tot de vaststelling van het tijdstip van de aanvraag te vermijden, schrijft artikel 11 van de Woninghuurwet voor dat de aanvraag moet geschieden door middel van een ter post aangetekende brief.

Die formaliteit is op straffe van nietigheid voorgeschreven.

1006 In rechtspraak en rechtsleer die zich rond artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek hebben ontwikkeld, is een tweede mogelijkheid om de aanvraag in te dienen naar voren geschoven. Gesteld wordt dat dit zou kunnen geschieden door middel van een tegeneis in een procedure tot geldigverklaring van een opzegging ingespannen door de verhuurder (Vred. St.-Niklaas 17 juni 1985, *R.W.* 1986-87, 893, noot B. HUBEAU; B. HUBEAU, e.a., "Kroniek van de huurrechtspraak 1", *T. Vred.* 1986, 98, nr. 2.2 en de daar aangehaalde onuitgegeven rechtspraak).

Een andere stelling luidt dat de verlenging moet aansluiten bij het einde van de vorige termijn, zonder onderbreking. Het verzoek om verlenging zou niet voor het eerst voor de rechter kunnen worden geformuleerd (G. TRAEST, *t.a.p.*, 2.215; J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1984, p. 160, nr. 77; J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1985, p. 162, nr. 23).

1007 Aanvaarden dat de huurder een verzoek om verlenging voor het eerst bij wijze van tegeneis kan indienen, is niet in overeenstemming met de wettekst. Wat ontegensprekelijk wel mogelijk is, is dat de huurder in de loop van de procedure van geldigverklaring van een opzegging een tegeneis instelt om de rechter te laten oordelen over een voorheen tijdig ingediende vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 137, nr. 109; J. VANKERCKHOVE, *t.a.p.*, *J.T.* 1985, p. 162-163, nr. 23 *in fine*).

De aanvraag zou eveneens voor het eerst bij wedereis kunnen geschieden, indien dit gebeurt binnen de door de Wet voorgeschreven termijn (Vred. Fexhe-Slins 9 november 1992, *T. Vred.* 1993, 58, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 101, nr. 217; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 137, nr. 195; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 310; zie evenwel J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence ...", *t.a.p.*, p. 792, nr. 64).

Het zou immers geen zin hebben om in de loop van een aan de gang zijnde procedure de huurder te verplichten een aangetekende brief aan de andere partij te sturen. De *ratio legis* van de vormvereiste – het voorkomen van bewijsproblemen met betrekking tot het tijdstip van de aanvraag – wordt

immers even goed gerespecteerd door de conclusie neergelegd ter griffie, waarin de tegeneis is opgenomen. Omwille van dezelfde reden zou kunnen worden aanvaard dat de huurder ter terechtzitting mondeling een tegeneis instelt, waarbij de aanvraag om verlenging op het zittingsblad zou worden genoteerd (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 101, nr. 217; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 137, nr. 195; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 33; anders i.v.m. art. 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek Vred. Borgerhout 7 september 1989, *T. Not.* 1990, 408, noot B. HUBEAU, "Schuld en boete bij de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden").

§ 3. Akkoord tussen de partijen

1008 Indien partijen na een aanvraag om verlenging door de huurder onderling overeenkomen, dan staat het hun volledig vrij de modaliteiten van die verlenging vast te leggen (duur, aangepaste huurprijs). Tevens kunnen zij nadat al twee verlengingen door de rechter zijn toegekend, bijkomende verlengingen onder elkaar overeenkomen.

In geval van latere betwisting kan elke partij de bevestiging van de overeenkomst aan de rechter vragen. De normale regelen om het tot stand komen van de overeenkomst en de inhoud ervan te bewijzen, zijn hierop van toepassing (G. TRAEST, *t.a.p.*, 2.216).

De rechter heeft in dit geval niet de bevoegdheid de inhoud van de overeenkomst te wijzigen; hij kan enkel vaststellen wat partijen al dan niet zijn overeengekomen (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 137, nr. 110; B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 245, nr. 14).

§ 4. Beroep op de rechter

1009 Bij onenigheid zal de zaak voor de rechter aanhangig worden gemaakt, hetzij op hoofdeis van de huurder, hetzij op wedereis in het kader van een procedure geldigverklaring van de opzegging ingesteld op verzoek van de verhuurder.

De eiser kan hierbij een beroep doen op de goedkopere procedure bij tegensprekelijk verzoekschrift (art. 1344*bis* Ger.W.).

De huurder verwerft de verlenging niet van rechtswege indien de verhuurder niet reageert op het verzoek. Deze laatste is niet verplicht zijn verzet tegen het verzoek bij de rechter aanhangig te maken. Het komt toe aan de meest gerede partij om een eventuele procedure in te leiden (Vred. Sint-Jans-Molenbeek 8 juni 1993, *T. Vred.* 1996, 330; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 102, nr. 219).

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

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

De rechter oordeelt naar billijkheid.

AFDELING IV

BEOORDELING DOOR DE RECHTER

§ 1. Twee cumulatieve voorwaarden

1010 Bij de beoordeling van een aanvraag om verlenging, dient de rechter twee aspecten te onderzoeken; vooreerst of de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden; vervolgens dient hij de belangen van beide partijen af te wegen. De verlenging zal worden toegestaan, indien het belang van de huurder bij de verlenging doorweegt op de belangen van de verhuurder.

Het overwegend belang van de huurder en de buitengewone omstandigheden zijn twee voorwaarden waaraan cumulatief moet voldaan zijn (Vred. Antwerpen (3de kanton) 1 maart 1985, *T.B.B.R.* 1987, 55; Vred. St.-Niklaas 17 juni 1985, *R.W.* 1986-87, 893, noot B. HUBEAU, Vred. Hamoir 21 mei 1987, *T. Vred.* 1988, 56; Vred. Kortrijk (2de kanton) 31 maart 1992, *T. Vred.* 1994, 296; Vred. Westerlo 18 juni 1993, *Turnh. Rechtsl.* 1993, 95; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 107, nr. 228. M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale,* 28-29).

Indien derhalve buitengewone omstandigheden bewezen worden, kan de rechter de verlenging nog weigeren omwille van de belangen van de verhuurder, indien die belangen na afweging belangrijker zouden lijken dan die van de huurder (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 139, nr. 112; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, nr. 198).

A. BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

1. Begrip

1011 Het begrip "buitengewone omstandigheden" in artikel 11 van de Woninghuurwet lijkt te zijn verruimd in vergelijking met de regeling onder artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Men ging er vroeger van uit dat buitengewone omstandigheden "nieuw" moesten zijn, dat een nieuwe toestand was ontstaan die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet bestond (zie de parlementaire voorbereiding van de Wet van 29 december 1983, *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 52, Verslag BOURGEOIS en VAN BELLE).

De hoge leeftijd of blijvende invaliditeit van de huurder zouden derhalve op zich niet volstaan als buitengewone omstandigheden, aangezien het nieuwe of het plotse van de toestand ontbrak (Vred. Kontich 19 december 1984, *R.W.* 1986-87, 2.587, noot B. HUBEAU; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, nr. 197).

1012 De wetgever is in 1991 een andere richting ingeslagen door in de tekst van artikel 11 van de Woninghuurwet uitdrukkelijk op te nemen dat de rechter bij de belangenafweging "o.m. met de eventuele hoge leeftijd van één van de partijen" rekening houdt.

In de Memorie van Toelichting luidt de verantwoording: "Onder "buitengewone omstandigheden" wordt verstaan die welke gedurende een bepaalde tijd een verhuizing of het zoeken naar een andere woning problematisch maken.
Het zijn onvoorzienbare en plotse noodsituaties, anderzijds moeilijkheden die niet zozeer aan omstandigheden gebonden zijn, zoals b.v. de hoge leeftijd van de huurder. Het blijkt noodzakelijk de rechter de mogelijkheid te bieden om bij het afwegen van de belangen van partijen met dit laatste gegeven rekening te houden" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting).

In de informatiebrochure uitgegeven door het Ministerie van Justitie luidt het: "Enerzijds gaat het om dringende toestanden, die niet te voorzien zijn of plots opduiken, anderzijds om moeilijke omstandigheden die slechts door het tijdelijk behoud van de huurder in de woning verminderd kunnen worden" (X., *Huur, De nieuwe wet*, Brussel, Ministerie van Justitie, 1991, 45).

1013 Op die manier is de wetgeving geëvolueerd naar een zogenaamde "objectieve visie" met betrekking tot de buitengewone omstandigheden (zie al Vred. Gent (4de kanton) 24 september 1985, *R.W.* 1986-87, 962, noot J. VANDE LANOTTE, "Objectieve buitengewone omstandigheden" (hoge leeftijd en geldnood van de huurder); Vred. Antwerpen (2de kanton) 29 december 1988, *R.W.* 1988-89, 1135, noot B. HUBEAU, "Buitengewone, bijzondere, of uitzonderlijke omstandigheden en de verlenging van de huurovereenkomst" (hoge leeftijd: 75 jaar), zie ook M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 140, nr. 114; B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 246 en 253, nrs. 19 en 45; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 27-28).

1014 Die objectieve visie is gelijkaardig aan de Sozialklausel van het Duitse huurrecht. § 556 a (1) B.G.B. bepaalt: "Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortzetsung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmässige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist ...".

1015 De uitdrukkelijke vermelding van de hoge leeftijd van partijen als beoordelingscriterium houdt vanzelfsprekend het gevaar in dat de bepaling zich uiteindelijk keert tegen de categorie huurders die men wou beschermen. Verhuurders zouden kunnen aarzelen om te verhuren aan een bejaard persoon (zie de kritiek in *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 21 en 95 en in *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 146-147).

De Minister van Justitie was zich van dit gevaar bewust, maar tijdens de behandeling in de Kamer is toch gekozen voor de uitdrukkelijke vermelding van deze categorie huurders.

Volgens de Minister van Justitie is de bepaling voor de vrederechter niet meer dan een aanwijzing dat hij bij zijn uitspraak over een eventuele verlenging van de huurovereenkomst met dat argument rekening kan houden (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 96; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 30).

Uit het antwoord van de minister mag men afleiden dat de rechter geenszins verplicht is de verlenging toe te staan in geval van hoge leeftijd van de huurder (zie b.v. Vred. La Louvière 3 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 189, noot B. HUBEAU, "De opzegging wegens verbouwingswerken en de buitengewone omstandigheden in de Woninghuurwet"; Vred. Eeklo 24 juni 1993, *T.G.R.* 1994, 79, noot P. LEFRANC; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 31). De rechter behoudt een ruime en volledige beoordelingsvrijheid.

2. Onafhankelijk van de wil van de huurder

1016 Tijdens de parlementaire voorbereiding van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek werd gesteld dat er zich bepaalde sociale toestanden kunnen voordoen die niet als misbruik kunnen worden beschouwd, maar die hun oorsprong vinden in de moeilijke toestand waarin de huurder zich bevindt (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 82). Uit die passage werd met betrekking tot de sociale clausule afgeleid dat de ingeroepen omstandigheden niet aan misbruik of nalatigheid van de huurder te wijten mogen zijn. De buitengewone omstandigheden dienen de huurder op het einde van de huurovereenkomst in een moeilijke situatie te brengen, zonder dat dit te wijten mag zijn aan zijn schuld of nalatigheid; de omstandigheden dienen in principe onafhankelijk van de wil van de huurder te zijn (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 141, nr. 116; B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 245, nr. 16; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 138-139, nr. 196; G. TRAEST, *t.a.p.*, 2.214).

De rechter zou b.v. van de huurder het bewijs kunnen eisen dat hij de nodige inspanningen heeft geleverd om een nieuwe woning te vinden (zie Vred.

Doornik (1ste kanton) 22 augustus 1997, *Act. jur. baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX).

3. Persoonlijk karakter

1017 De buitengewone omstandigheden moeten eigen zijn aan de persoon van de huurder (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 82-83; G. TRAEST, *t.a.p.*, 2.214). De huurder kan geen verlenging krijgen wegens buitengewone omstandigheden eigen aan de persoon van zijn onderhuurder (Vred. Antwerpen (1ste kanton) 23 mei 1984, *R.W.* 1986-87, 685, noot B. HUBEAU).

4. Voorbeelden

1018 Kunnen als buitengewone omstandigheden gelden:
– zwangerschap, plotse werkloosheid, ziekte of overlijden van de huurder of een gezinslid, het te laat afgewerkt zijn van een in aanbouw zijnde woning, het nog niet ter beschikking zijn van een gekochte woning (*Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 4 en 16);
– zwangerschap met de noodzaak te rusten (Vred. Gent (7de kanton) 25 april 1988, *R.W.* 1989-90, 544 met noot; zie ook Vred. Gent (2de kanton) 30 mei 1991, *T.G.R.* 1991, 130);
– de hoge leeftijd van de huurder (Vred. Gent (4de kanton) 24 september 1985, *R.W.* 1986-87, 962, noot J. VANDE LANOTTE; Vred. Antwerpen (2de kanton) 29 december 1988, *R.W.* 1988-89, 1135 noot B. HUBEAU, zie ook boven, nrs. 1012-1015);
– de hoge leeftijd van de huurder (meer dan 70 jaar) in combinatie met een bescheiden inkomen en in afwachting van de toewijzing van een sociale woning (Vred. Wolvertem 14 april 1994, *R.W.* 1996-97, 859);
– de hoge leeftijd van de huurder (99 jaar) die reeds 66 jaar het gehuurde goed als modelhuurder bewoonde (Vred. La Louvière 3 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 192, noot B. HUBEAU);
– de hoge leeftijd van de huurder, samen met de omstandigheid dat de huurovereenkomst in de winterperiode ten einde liep (Vred. Elsene 6 mei 1995, *T.B.B.R.* 1996, 296, noot B. HUBEAU; Vred. Elsene (2de kanton) 3 december 1997, *Act. jur. baux* 1998, 57);
– een zware heelkundige ingreep (Vred. Kapellen 15 februari 1989, *R.W.* 1988-89, 1342, noot B. HUBEAU, "Drie actuele problemen in het huurrecht");
– een zenuwinzinking gestaafd met dokterattesten, waardoor uitstel van de verhuizing in rustiger omstandigheden aangewezen was (Vred. Vorst 10 juni 1999, *T. Vred.* 2000, 84, noot);
– de uitoefening van een politiek mandaat (Vred. St.-Jans-Molenbeek 4 oktober 1988, *R.W.* 1989-90, 518);
– het niet beschikbaar zijn van de aangekochte woning (Vred. Deurne 21 april 1989, *T. Vred.* 1990, 81, noot B. HUBEAU "Vijf maanden verlenging van de huurovereenkomst of tweemaal verhuizen?");

– de vertraging in de afwerking van een woning door uitzonderlijke vorstperiode (Rb. Veurne 18 mei 1985, *R.W.* 1986-87, 1279);
– de vertraging in de afwerking van een woning (Vred. St.-Niklaas 17 juni 1985, *R.W.* 1986-87, 893, noot B. HUBEAU);
– het niet kunnen vinden van een woning wegens persoonlijke aangelegenheden, het huren van een sociale woning die nog niet ter beschikking is gesteld (B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden,* p. 246, nr. 20).

1019 Werden door de rechtspraak niet als buitengewone omstandigheden aanvaard:
– de bouw van een woning terwijl het werk op het ogenblik van de opzegging nog niet was aangevat (Vred. Boom 16 november 1988, *R.W.* 1988-89, 826, noot B. HUBEAU, "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden omwille van de bouw van een woning");
– het niet kunnen beschikken over een aangekochte woning waarvan de huurder op de hoogte moest zijn (Rb. Antwerpen 27 juli 1989, *R.W.* 1990-91, 785);
– het niet beschikbaar zijn van de woning ten gevolge van vertragingen in de afhandeling van het leningdossier en bij de verbouwingswerken, die in grote mate te wijten zijn aan de huurder (Vred. Boom 1 december 1988, *R.W.* 1990-91, 655);
– het ontvangen van het bestaansminimum en de indiening van een aanvraag voor een sociale woning (Vred. Borgerhout 7 september 1989, *T. Not.* 1990, 408, noot B. HUBEAU, "Schuld en boete bij de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden");
– blijvende invaliditeit (uitspraak met betrekking tot art. 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek: Vred. Kontich 19 december 1984, *R.W.* 1985-86, 2.587, noot B. HUBEAU, "Aard en bewijs van de buitengewone omstandigheden als reden voor verlenging van de huurovereenkomst"; zie echter boven, nrs. 1011-1013 voor de evolutie van het begrip "buitengewone omstandigheden" in de Woninghuurwet);
– de slechte gezondheidstoestand van de huurder die reeds een hele tijd bestond (Rb. Gent 22 maart 1991, *R.W.* 1991-92, 846, noot; Vred. Eeklo 24 juni 1993, *T.G.R.* 1994, 79);
– invaliditeit, familiale moeilijkheden ten gevolge van verlating door de levensgezel en kinderlast (Vred. Hamoir 21 mei 1987, *T. Vred.* 1988, 56). Evenals de vorige twee voorbeelden lijkt deze rechtspraak te zijn achterhaald door de objectieve visie m.b.t. het begrip buitengewone omstandigheden in artikel 11 Woninghuurwet;
– een voorgenomen reis naar Amerika om er naar immigratiemogelijkheden te informeren (Vred. Antwerpen (3de kanton) 1 maart 1985, *T.B.B.R.* 1987, 55, noot B. HUBEAU);

– de moeilijkheid om in de streek een woning met dezelfde "standing" te vinden en het gebrek aan tijd bij de huurder (Vred. Fexhe-Slins 9 november 1992, *T. Vred.* 1993, 58, noot B. HUBEAU);
– het aankopen van een in aanbouw zijnde woning waarvan de huurder wist dat de werken niet voltooid zouden zijn tegen het einde van de huurovereenkomst (Vred. Kortrijk (2de kanton) 31 maart 1992, *T. Vred.* 1994, 296);
– inrichtingswerken die de huurders dienen uit te voeren in hun nieuwe woning werden niet aanvaard, gelet op de opzeggingstermijn van zes maanden waarover zij reeds konden beschikken (Rb. Luik 16 juni 1992, *J.L.M.B.* 1995, 405);
– het beslag op de invaliditeitsuitkering van de huurder, waardoor deze de verhuiskosten niet zou kunnen betalen. De vrederechter stelde vast dat de huurder gedurende de opzeggingstermijn in staat moet zijn geweest een krediet bij zijn bank aan te vragen om die verhuiskosten te financieren (Vred. St.-Jans-Molenbeek 24 oktober 1995, *T. Huur.* 1997-98, 292).

5. Bewijslast

1020 De huurder moet het bewijs leveren van de door hem ingeroepen buitengewone omstandigheden.

Daartoe kan hij b.v. een ziekteattest, een werkloosheidsattest, een aankoopakte of aannemingsovereenkomst van een nieuwe woning overleggen (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 142, nr. 119).

B. BELANGENAFWEGING

1. Buitengewone omstandigheden bij de verhuurder

1021 De rechter kan de verlenging toestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen (art. 11, derde lid Woninghuurwet).

De rechter moet nagaan of de verhuurder zich niet eveneens in buitengewone omstandigheden die zich tegen een verlenging verzetten, bevindt (G. TRAEST, *t.a.p.*, 2.214). Indien derhalve buitengewone omstandigheden bij de huurder bewezen worden geacht, kunnen buitengewone omstandigheden bij de verhuurder de balans toch nog in het voordeel van de verhuurder doen omslaan en de rechter de mogelijkheid bieden de verlenging te weigeren.

1022 Als voorbeelden van buitengewone omstandigheden voor de verhuurder kunnen worden vermeld:
– de ontruiming van de woning teneinde een goede verkoopprijs te bekomen (Vred. St.-Niklaas (1ste kanton) 17 juni 1985, *R.W.* 1986-87, noot B. HUBEAU);
– persoonlijk gebruik door de eigenaar of zijn nabestaanden (Rb. Antwerpen 27 juni 1989, *R.W.* 1990-91, 785);
– de hoge leeftijd van de verhuurder (art. 11, derde lid Woninghuurwet);

– het ongemak voor de verhuurder om zelf een hogere huurprijs te moeten betalen in afwachting dat hij zijn woning persoonlijk kan betrekken (X., *Huur. De nieuwe wet*, Brussel, Ministerie van Justitie, 1991, 46).

De Memorie van Toelichting bevestigt dit laatste in volgende bewoordingen: "Hij zou met name eveneens rekening dienen te houden met de situatie van de koper die het gehuurde goed zelf wenst te bewonen, gelet op het belang dat deze wet hecht aan het in overweging nemen van dit specifiek motief" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting).

1023 Niet als buitengewone omstandigheid van de verhuurder geldt het feit dat hij reeds heeft verhuurd aan een nieuwe huurder op een ogenblik dat hij nog door de zittende huurder kan worden gevat door een verzoek om verlenging wegens buitengewone omstandigheden (Vred. Gent (2de kanton) 30 mei 1991, *T.G.R.* 1991, 130; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 109, nr. 231).

2. Invloed van het grondrecht op behoorlijke huisvesting

1024 Bij de belangenafweging zal de rechter rekening dienen te houden met het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet). Artikel 11 van de Woninghuurwet lijkt zich bij uitstek te lenen om dit grondrecht te laten inwerken op de private rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 143, nr. 121).

De rechter moet onderzoeken of de uitwerking van een opzegging de huurder niet in een mensonwaardige situatie of een sociaal onaanvaardbare toestand plaatst en of een verlenging overeenkomstig artikel 11 van de Woninghuurwet dit kan verhelpen (zie b.v. Vred. Elsene 6 maart 1995, *T.B.B.R.* 1996, 296, met noot B. HUBEAU, "Het recht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) en het privaat huurrecht"; Vred. Elsene (2de kanton) 3 december 1997, *Act. jur. baux* 1998, 57).

Indien de belangen van de huurder en de verhuurder even zwaarwichtig zijn en er geen aanwijsbare voorkeur is voor de ene of andere partij, zal het grondrecht op behoorlijke huisvesting de balans in het voordeel van de huurder doen overslaan.

Er zou in andere zin kunnen worden geoordeeld indien de woning waarvan het huurcontract eindigt, bestemd is voor de huisvesting van het gezin van de verhuurder (A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgisch huurrecht", in B. HUBEAU en R. DE LANGE (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 128; zie b.v. Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 december 1996, *T. Huur.*. 1997-98, 226, noot N. BOLLEN waar de voorkeur aan de eigenaar wordt

gegeven; Vred. Ukkel 19 september 1997, *Act. jur. baux* 1998, 55 en 82). Het recht op huisvesting van de verhuurder verdient immers even veel bescherming als dat van de huurder (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 244, nr. 5).

3. Invloed van de beperking van het uitzettingsrecht van de verhuurder

1025 De beperking of "humanisering" van het uitzettingsrecht van de verhuurder overeenkomstig de artikelen 1344*ter* tot en met *sexies* van het Gerechtelijk Wetboek (ingevoegd bij Wet van 30 november 1998, *B.S.* 1 januari 1999) kan als één van de concrete verwezenlijkingen van het grondrecht op behoorlijke huisvesting worden beschouwd (zie in verband met de voorgeschiedenis M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 255-256, nrs. 25-27).

Artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek legt een wachttermijn op van één maand tussen de betekening van een vonnis dat de uithuiszetting beveelt en de effectieve uithuiszetting door de gerechtsdeurwaarder. Die wachttermijn geldt zelfs indien het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 37, Verslag VAN BELLE; J. LAENENS, "De uithuiszetting", *R.W.* 1998-99, 1413, nr. 13 die deze bepaling liever in art. 1495 Ger. W. opgenomen had gezien; D. PIRE, "L'humanisation des expulsions", *T. Vred.* 1999, 18).

De wachttermijn kan door de rechter worden verlengd (of ingekort) o.m. indien de huurder (of de verhuurder) uitzonderlijke ernstige omstandigheden kan bewijzen. Het oorspronkelijke wetsvoorstel SANTKIN (*Parl. St.* Senaat 1995-96, nr. 215/1), dat de regeling als een nieuw artikel 11*bis* in de Woninghuurwet wou inlassen, hanteerde nog de term "buitengewone omstandigheden". Teneinde verwarring met de regeling van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden van artikel 11 Woninghuurwet te vermijden, werd uiteindelijk voor de term "uitzonderlijke ernstige omstandigheden" gekozen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 38-39, Verslag VAN BELLE), terwijl de regeling niet in de Woninghuurwet, maar in het Gerechtelijk Wetboek werd ondergebracht (zie daarover V. TOLLENAERE, "De uithuiszetting. De Wet van 30 november 1998", *T. Huur.* 1998-99, afl. 1, p. 15, nrs. 3-6).

Zoals de wettekst bij wijze van voorbeeld aangeeft, worden met de term uitzonderlijke ernstige omstandigheden o.m. bedoeld "de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode". De klemtoon wordt daarmee gelegd op overwegingen van humanitaire aard (*Parl. St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 40-41, Verslag MERCHIERS).

1026 De vermelding van de winterperiode als uitzonderlijke ernstige omstandigheid is in de plaats gekomen van voorstellen om de wachttermijn expliciet in de wet te bepalen als de periode

tussen 1 november en 21 maart (wetsvoorstel SANTKIN) of tussen 15 december en 15 februari (*Parl. St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 28, Verslag MERCHIERS).

Het originele wetsvoorstel was klaarblijkelijk geïnspireerd op de Franse Code de la construction et de l'habitation, waarvan artikel 613-3 stelt dat geen uithuiszetting kan worden toegestaan tussen 1 december van elk jaar en 15 maart van het volgend jaar. De Franse Wet nr. 91-650 van 9 juli 1991 "portant réforme des procédures civiles d'exécution (*J.O.* 14 juli 1991) en het Decreet nr. 92-755 van 31 juli 1992 "instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution pour l'application de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991" leggen eveneens een wachttermijn op voor de tenuitvoerlegging van de uitvoerbare titel tot ontruiming van het goed: in principe kan geen uithuiszetting geschieden dan twee maanden na het bevel tot ontruiming, termijn die de rechter met een uitdrukkelijke motivering kan inkorten of weigeren indien de betrokkenen het goed feitelijk bezetten zonder enige titel of kan verlengen tot maximum drie maanden (art. 62 Wet nr. 91-650 van 9 juli 1991). Hierbij kan wel worden opgemerkt dat het toepassingsgebied van de Franse regeling ruimer is ("l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité"), waarbij wordt aangenomen dat daarmee eveneens uitdrijvingen uit een caravan, mobilhome, boot of tweede verblijfplaats worden bedoeld (S. GUINCHARD en T. MOUSSA, *Droit et pratique des voies d'exécution*, Paris, Dalloz, 1999, 285).

1027 De winterperiode, waarvan de bepaling in de tijd aan de beoordeling van de rechter wordt overgelaten, is echter geen determinerend criterium; wat vooral van belang is, zijn de herhuisvestingsmogelijkheden waarover de huurder beschikt (*Parl. St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 42, Verslag MERCHIERS; D. PIRE, *t.a.p.*, 20) en waarbij het O.C.M.W. volgens artikel 1344*ter* § 5 van het Gerechtelijk Wetboek "op de meest aangewezen wijze" hulp dient te bieden.

Net zoals in geval van artikel 11 van de Woninghuurwet dient de rechter rekening te houden met de belangen van beide partijen bij het vaststellen van de afwijkende termijn.

1028 Alhoewel artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek en artikel 11 van de Woninghuurwet een verschillende situatie beogen, kunnen de regelingen elkaar overlappen.

Dit zal het geval zijn wanneer de verhuurder de geldigverklaring van de door hem gegeven opzegging vordert, met de daarbij horende vraag tot uithuiszetting, en de huurder bij wedereis een verlenging wegens buitengewone omstandigheden zou vragen of een reeds eerder gevraagde verlenging aan het oordeel van de rechter onderwerpt. Een parallelle toepassing zal eveneens geschieden indien de rechter een verlenging wegens buitengewone omstandigheden toestaat, waarbij de verhuurder op wedereis toelating krijgt om bij het verstrijken van de termijn van de verlenging (en na het verstrijken van de mogelijkheid om een tweede verlenging aan te vragen) de huurder desgevallend uit te zetten.

De rechter zal in die gevallen bij de bepaling van de duur van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden rekening kunnen houden met het feit dat de huurder automatisch zal genieten van de wachttermijn van in principe één maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting.

Aangezien de oorzaak en het voorwerp van een vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden verschillen van deze met betrekking tot de wijziging van de wachttermijn tussen de betekening van het vonnis en de uithuiszetting, kan er geen gezag van gewijsde zijn van de ene op de andere beslissing (zie de uiteenzetting van Professor DE LEVAL, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 18). De rechter die een verzoek om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden heeft verworpen, zou kunnen oordelen dat er wel uitzonderlijke ernstige omstandigheden aanwezig zijn om aan de huurder een langere wachttermijn dan de principiële termijn van één maand toe te kennen. Omgekeerd is de rechter die het bestaan van buitengewone omstandigheden erkent en een verlenging overeenkomstig artikel 11 van de Woninghuurwet toekent, niet verplicht om de wachttermijn van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek eveneens te verlengen.

Niettemin zal de verwantschap tussen beide begrippen er wellicht toe leiden dat de criteria en omstandigheden die door de rechtspraak werden aanvaard als "buitengewone omstandigheden" eveneens als "uitzonderlijke ernstige omstandigheden" kunnen worden ingeroepen. De laatste term lijkt evenwel ruimer, gelet op de expliciete verwijzing naar de herhuisvestingsmogelijkheden van de huurder en zijn gezin in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek (L. STERCKX, "La loi du 30 novembre 1998 sur l'expulsion du locataire et le sort de ses biens", *Rev. not. b.* 1999, 165).

Zou men gelet op de wisselwerking tussen beide bepalingen kunnen voorhouden dat een toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden een invloed kan uitoefenen op de eventuele inkorting van de wachttermijn van één maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting? Wij menen van niet, aangezien artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek daartoe het bewijs eist van uitzonderlijke ernstige omstandigheden en men in alle redelijkheid niet kan voorhouden dat een door de rechter toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan dit begrip beantwoordt.

4. Modaliteiten van de verlenging beïnvloed door de belangenafweging

a) Het al dan niet toestaan van de verlenging

1029 De door de rechter uit te voeren belangenafweging zal eerst en vooral een invloed hebben op het al dan niet toestaan van de door de huurder gevraagde verlenging. De rechter heeft bij zijn beoordeling en bij zijn op-

dracht om de belangen van partijen in evenwicht te brengen evenwel meer mogelijkheden. Zij worden hieronder besproken.

b) Huurprijsverhoging en verlaging of afschaffing van de vergoeding bedoeld in artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet

1030 Twee modaliteiten die de rechter bij de belangenafweging kan betrekken zijn het eventueel toestaan van een huurprijsverhoging (de wet zegt: "Indien hij dit billijk acht", art. 11, derde lid Woninghuurwet) en het beperken of opheffen van de vergoeding verschuldigd bij toepassing van artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt tegen het einde van het derde of zesde jaar van de negenjarige periode.

De huurprijsverhoging en de afschaffing of vermindering van de door artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet verschuldigde vergoeding zijn te aanzien als een compensatie voor de verhuurder die na het verstrijken van de contractueel overeengekomen termijn of de opzeggingstermijn toch nog een verlenging moet dulden. De verhoging van de huurprijs kan b.v. bedoeld zijn als compensatie voor het nadeel dat de verhuurder zou kunnen ondervinden doordat hijzelf een hogere huur dient te betalen tijdens de periode waarin hij wacht om zijn goed zelf te kunnen bewonen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting).

1031 De verhuurder moet de huurprijsverhoging of de vermindering of afschaffing van de vergoeding bedoeld in artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet uitdrukkelijk aanvragen in het kader van een procedure verlenging wegens buitengewone omstandigheden.

Eveneens werd aanvaard dat de verhuurder de beperking of kwijtschelding van de vergoeding overeenkomstig artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet kan vragen in de procedure tot het bekomen van die uitzettingsvergoeding die op verzoek van de huurder was ingeleid nadat in een eerste procedure een verlenging wegens buitengewone omstandigheden werd toegekend (Vred. Anderlecht (1ste kanton) 1 februari 1994, *T. Vred.* 1994, 363).

De andere bepalingen van de huurovereenkomst kunnen door de rechter op dat ogenblik niet worden gewijzigd (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 145, nr. 125; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 109, nr. 233; B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 249, nr. 30; *anders*: J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1984, p. 160, nr. 79).

1032 De rechter zal oordelend naar billijkheid de eventueel verhoogde huurprijs vastleggen.

Naar aanleiding van de bespreking in de Kamercommissie van Amendement nr. 98 van de heer FORET, (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/4, 53-54) werd ten onrechte gesuggereerd dat de verhuurder de huurprijs mag verhogen, indien de rechter hem die mogelijkheid biedt (*Parl. St.*

Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 95-96). Artikel 11 Woninghuurwet bepaalt echter dat de rechter de huurprijs eventueel verhoogt, hetgeen niet hetzelfde is als het geven van toestemming aan de verhuurder om de huurprijs (naar eigen goeddunken?) te verhogen.

1033 De criteria waarmee de rechter in geval van huurprijsverhoging rekening dient te houden, werden niet door de wetgever vastgelegd.

Bij gebreke van uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 7 van de Woninghuurwet in de tekst van artikel 11 van de Woninghuurwet lijkt het geen vereiste dat de criteria van artikel 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet daarbij zouden moeten worden toegepast (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 110, nr. 233; *anders*: Vred. Sint-Jans-Molenbeek 8 juni 1993, *T. Vred.* 1996, 330).

c) Duur van de verlenging

1034 De belangenafweging kan eveneens geschieden bij het vastleggen van de duur van de verlenging (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 143, nr. 122; zie b.v. Vred. Hamoir 21 mei 1987, *T. Vred.* 1988, 56: alhoewel de rechter in dit vonnis eerst stelt dat geen buitengewone omstandigheden door de huurder worden bewezen, kent hij toch een verlenging van drie maanden toe, rekening houdend met het belang van beide partijen).

AFDELING V

DUUR VAN DE VERLENGING

1035 Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen wordt de duur van de verlenging door de rechter vastgesteld. De rechter is niet meer gebonden aan een maximumtermijn van één jaar. Hij bepaalt de duur volledig vrij, rekening houdend met de belangen van beide partijen. Artikel 11, derde lid van de Woninghuurwet stelt als enige beperking dat die termijn bepaald moet zijn.

Een verlenging wegens de hoge leeftijd waarvan de duur wordt vastgesteld tot op het ogenblik dat de huurders een onderkomen in een bejaardentehuis vinden, is in strijd met de wettekst.

Eveneens in strijd met de wet is een verlenging tot op het ogenblik dat de huurder een andere woning heeft gevonden.

Wat evenmin mogelijk lijkt is dat de rechter de verlenging van bepaalde duur die wordt toegestaan aan een bejaard persoon koppelt aan de voorwaarde dat de verlenging slechts geldt zolang die persoon in leven blijft (zie Vred. St.-

Genesius-Rode 27 oktober 1997, *T. Vred.* 1998, 373), b.v. om te vermijden dat de huurovereenkomst na overlijden wordt voortgezet door de erfgenamen van de huurder. Dergelijke voorwaarde voert een onzeker element in, waardoor de termijn van de verlenging onbepaald wordt, weliswaar met een maximumduur (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 145-146, nr. 127).

Omwille van dezelfde reden is het niet mogelijk de duur van de verlenging afhankelijk te stellen van de beëindiging van de werken aan de nieuwe woning van de huurder (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 140, nr. 201).

Een verlenging voor onbepaalde duur kan niet worden toegekend (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting).

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

AFDELING VI

MAXIMUM TWEE AANVRAGEN

1036 Artikel 11, vierde lid van de Woninghuurwet bepaalt dat na een eerste verlenging "slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden".

Artikel 11, vijfde lid van de Woninghuurwet voegt eraan toe: "Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden".

Vooral de inhoudsbepaling van de zinsnede "onder dezelfde voorwaarden" kan voor interpretatieproblemen zorgen.

Worden hiermee de ingeroepen buitengewone omstandigheden van de eerste aanvraag bedoeld, of wijst dit op de te volgen procedure, of nog, hebben de woorden betrekking op de modaliteiten waaronder de verlenging kan worden toegestaan?

Eén en ander is niet onbelangrijk om uit te maken of slechts één hernieuwing kan worden aangevraagd, dan wel of bij andere buitengewone omstandigheden nog bijkomende verlengingen mogelijk zijn.

1037 Alhoewel de parlementaire voorbereiding geen beslissend antwoord op de opgeworpen problematiek biedt, vindt men er toch enkele aanwijzingen in. De Minister van Justitie stelde dat de tekst van het voorontwerp, dat bepaalde dat de hernieuwing duidelijk in de tijd moest worden beperkt, ter zake werd gewijzigd. Dit blijkt echter niet uit de tekst van het voorontwerp zoals voorgelegd aan de Raad van State waarin van hernieuwing van de verlenging helemaal geen sprake is (zie voorontwerp van wet voorgelegd aan het advies van de Raad van State, *Parl. St.*

Kamer 1990-91, 1357/1, 44). De minister voegde eraan toe dat men vertrouwen moet hebben in het redelijk oordeel van de vrederechter die er in ieder geval voor zal zorgen dat de verlenging niet onnodig wordt toegestaan.

Met betrekking tot de "voorwaarden van de tweede verlenging" verwees de minister naar de Memorie van Toelichting (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 97).

In de Memorie van Toelichting vindt men de volgende passage terug: "De tekst staat ook toe dat de huurder, die na een toekenning van een eerste verlenging, nieuwe uitzonderlijke omstandigheden rechtvaardigt die niet dezelfde zijn als diegene (die) hij reeds heeft aangehaald, om, volgens dezelfde procedure, een hernieuwing van de verlenging aan te vragen, met andere woorden door aangetekend schrijven gericht aan de verhuurder minimum één maand voor het verstrijken van de eerste verlenging" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting).

Met betrekking tot het toestaan van de verlenging onder dezelfde voorwaarden stelt de Memorie van Toelichting: "Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter één keer een hernieuwing van de verlenging toestaan en dit voor een welbepaalde periode, rekening houdend met het belang van de twee partijen op dit ogenblik" (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting).

1038 Tijdens de bespreking in de Kamercommissie wees de Minister van Justitie nog op een belangrijk verschil met de regeling onder artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Krachtens dit artikel kon de rechter de verlenging van de huurovereenkomst onbeperkt vernieuwen, wat tot misbruiken kan leiden (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 98).

Met betrekking tot artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt inderdaad aanvaard dat de huurder verschillende verlengingen kan krijgen voor telkens verschillende omstandigheden (B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 248, nr. 28; J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1984, p. 159, nr. 75). Evenwel bestaat betwisting over de vraag of een nieuwe verlenging kan worden gevraagd voor dezelfde buitengewone omstandigheden (in die zin B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, nr. 204), dan wel of een nieuwe verlenging enkel kan worden gevraagd omwille van nieuwe omstandigheden (in die zin M. TAVERNE, *t.a.p.*, 82; G. TRAEST, *t.a.p.*, 2.215; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, nr. 100; vgl. J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1985, p. 163, nr. 26).

Een parallelle discussie betreft de vraag of de totale duur van de verlengingen één jaar kan overschrijden (zie in positieve zin B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 248, nr. 28; *anders*: J. VANKERCKHOVE, *a.w.*, *J.T.* 1985, p. 163, nr. 26, die dit verwerpt op grond van een strikte interpretatie van de wettekst).

1039 Uit de preciseringen die de parlementaire voorbereiding bij de tekst van artikel 11 van de Woninghuurwet biedt, kan men afleiden dat de wetgever in 1991 een andere regeling voor ogen had.

De aanvraag om verlenging kan in het totaal slechts twee maal worden gevraagd. Dit is een absoluut maximum (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 147, nr. 131).

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

Anderzijds verzet de tekst van de wet er zich niet tegen dat de hernieuwing van de verlenging geschiedt op grond van dezelfde buitengewone omstandigheden als diegene ingeroepen bij de eerste aanvraag (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 148, nr. 131). De Memorie van Toelichting maakt evenwel enkel gewag van "nieuwe uitzonderlijke omstandigheden" (zie *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 26, Memorie van Toelichting; zie in dezelfde zin X., *Huur. De nieuwe wet*, Brussel, Ministerie van Justitie, 1991, 45). Die visie voegt ons inziens ten onrechte een voorwaarde toe aan artikel 11, vierde lid Woninghuurwet.

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

De bewoordingen "onder dezelfde voorwaarden" in artikel 11, vierde lid van de Woninghuurwet dienen derhalve te worden begrepen als "volgens dezelfde procedure" (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 148, nr. 132).

1040 De identieke bewoordingen in het vijfde lid wijzen op de modaliteiten en omstandigheden waarmee de rechter bij het toekennen van een verlenging moet rekening houden, namelijk belangenafweging, vaststellen van de duur die bepaald moet zijn, het eventueel toestaan van een huurprijsverhoging en de afschaffing of vermindering van de vergoeding bedoeld in artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet.

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

De beoordelingsvrijheid van de rechter op grond van de billijkheid en naargelang de omstandigheden is immers essentieel bij de toepassing van artikel 11 van de Woninghuurwet (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 148, nr. 133).

1041 Indien de verhuurder hoger beroep heeft ingesteld tegen een toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden en de huurder in de loop van de procedure in beroep een hernieuwing van de aanvraag om verlenging doet, rijst er een probleem van verenigbaarheid van rechterlijke beslissingen, dat niet door de wetgever werd geregeld. Indien de rechter in beroep de aanvraag om verlenging ongegrond zou verklaren, dan stelt hij eveneens vast dat de huurovereenkomst door het verstrijken van de opzeggingstermijn werd beëindigd. De tweede aanvraag om verlenging is dan zonder voorwerp. Toepassing van het principe van de devolutieve kracht van het hoger beroep (art. 1068 Ger.W.) lijkt echter niet mogelijk, aangezien het een nieuwe procedure betreft, waarin de rechter eventueel op grond van nieuwe buitengewone omstandigheden zal moeten oordelen.

De vrederechter kan ongetwijfeld uitspraak doen, indien hij de hernieuwing van de aanvraag om verlenging ongegrond verklaart. Mocht de rechter de hernieuwing gunstig gezind zijn, dan lijkt een uitstel van beslissing tot wanneer uitspraak zal zijn gedaan over de eerste aanvraag in hoger beroep verantwoord, gelet op de implicaties van een eventuele hervorming van het vonnis gewezen in eerste aanleg, meer bepaald het wegvallen van het voorwerp van de tweede aanvraag (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 148, nr. 134).

AFDELING VII

EFFECT VAN DE VERLENGING

1042 De verlenging wegens buitengewone omstandigheden is een gerechtelijke verlenging.

Onder "verlenging" wordt begrepen elke voortzetting van een bestaande huurovereenkomst na de beëindiging ervan (Cass. 3 november 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 257 en *Pas.* 1979, I, 274; Cass. 14 september 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 47 en *Pas.* 1980, I, 45).

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

De verlenging komt neer op een opschorten van de gevolgen van de gegeven opzegging van de huurovereenkomst tot op een later door de rechter bepaald ogenblik (B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 249, nr. 31).

De verhuurder dient geen nieuwe opzegging te betekenen. Dit is de enige maal dat een huurovereenkomst onderworpen aan de Woninghuurwet door verval (het verstrijken van de termijn) zal eindigen (zie boven, nr. 786).

1043 Niets belet partijen om tijdens de duur van de verlenging een vervroegd einde van de overeenkomst te benaarstigen door een vordering in ontbinding wegens contractuele wanprestatie (art. 1184 en art. 1741 B.W.).

AFDELING VIII

TERMIJNEN VAN RESPIJT

1044 Indien de termijn, om de sociale clausule in te roepen, is verstreken, kan de huurder die ongelukkig en te goeder trouw is een termijn van respijt vragen overeenkomstig artikel 1244, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek (Vred. Antwerpen (6de kanton) 29 januari 1990, *R.W.* 1989-90, 1266; Vred. Torhout 22 september 1992, *R.W.* 1993-94, 409; Vred. Tielt 1 juli 1992, *T. Not.* 1993, 115; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 113, nr. 241; J. HERBOTS, "Schets van de jongste huurwetwijzigingen", *t.a.p.*, p. 2033, nr. 17; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 313; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence ...", *t.a.p.*, p. 792, nr. 64).

Uitstel van betaling kan immers worden verleend voor een verbintenis om iets te doen, *in casu* het verlaten van de woning door de huurder bij beëindiging van de huur (Vred. Berchem 24 december 1985, *T. Vred.* 1989, 262, noot P. DAENENS; zie ook H. DE PAGE, *a.w.*, t. I, nr. 145 B).

1045 Uitstel van betaling kan slechts met grote omzichtigheid en gematigdheid worden verleend. Het is een uitzonderlijke maatregel die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend (G. DE LEVAL, "Délais de grâce", *Rép. not.*, XIII, l. IV/1, nr. 36; H. DE PAGE, *a.w.*, I, nr. 145 A. Zie over de verhouding tussen art. 1244 van het Burgerlijk Wetboek en de sociale clausule: P. DAENENS, "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (art. 1759*bis* B.W.) en het uitstel van betaling (art. 1244 B.W.)", *T. Vred.* 1989, 266. Zie voor een toepassingsgeval waarin geen termijn van respijt werd toegekend omwille van de afwezigheid van een contractuele band na verkoop van het gehuurde goed: Vred. St.-Joost-ten-Node 10 november 1987, *T.B.B.R.* 1989, 229, noot B. HUBEAU "Het toepassingsgebied van artikel 1244 B.W. (termijn van respijt)").

1046 Omwille van het dwingend en afwijkend karakter van artikel 11 van de Woninghuurwet stelt MERCHIERS dat de toepassing van het gemeen recht van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek door de wetgever zou zijn beperkt. Wel aanvaardt deze auteur dat men op de gemeenrechtelijke regeling kan terugvallen indien de buitengewone omstandigheden zich voordoen binnen de laatste maand voor de beëindiging van de huurovereenkomst, aangezien op dat ogenblik de termijn om gebruik te maken van artikel 11 van de Woninghuurwet is verstreken (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 142, nr. 204).

In enigszins andere zin werd gesteld dat een aanvraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden impliciet een verzoek tot uitstel van betaling op grond van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek zou bevatten, waarop men dan zou kunnen terugvallen indien de voorwaarden om een verlenging te kunnen toestaan, niet zouden verenigd zijn (Vred. Doornik (1ste kanton) 22 augustus 1997, *Act. jur. baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX).

1047 Termijnen van respijt zullen eventueel kunnen ingeroepen worden door een huurder die al twee verlengingen wegens buitengewone omstandigheden heeft gekregen (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 150, nr. 138). Opnieuw zal de rechter hier omzichtig te werk gaan, aangezien artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek, net zoals de sociale clausule, een toepassing is van het billijkheidsbeginsel (F.D., noot onder Cass. 13 september 1977, *Arr. Cass.* 1978, 45.).

De rechter heeft in dit geval al twee maal een verlenging toegestaan op grond van een billijkheidsbeoordeling.

Indien de rechter er op grond van een billijkheidsbeoordeling toe komt de gevraagde verlenging wegens buitengewone omstandigheden af te wijzen, lijkt het logischer dat diezelfde beoordeling de rechter ertoe brengt geen termijnen van respijt toe te kennen (zie Vred. Kortrijk (2de kanton) 31 maart 1992, *T. Vred.* 1994, 296).

Dit hoeft echter niet automatisch zo te zijn indien de verlenging werd geweigerd tengevolge van de afwezigheid van omstandigheden die als "buitengewoon" kunnen worden gekwalificeerd, terwijl de huurder zich toch in een behartenswaardige positie bevindt en "ongelukkig en te goeder trouw" is (M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 33).

1048 Een aanvraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden zou niet kunnen worden gedaan bij het verstrijken van een termijn van respijt. De verlenging moet immers onmiddellijk aansluiten op de te verlengen periode, zonder onderbreking. Derhalve moet een beroep op de sociale clausule geschieden voordat men eventueel artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek inroept (B. HUBEAU, *De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden*, p. 250, nr. 33).

Ten onrechte werd geoordeeld dat de verlenging wegens buitengewone omstandigheden gelijk moet worden gesteld met het toekennen van termijnen van respijt om te besluiten dat indien reeds een termijn van respijt was toegekend er geen nieuwe verlenging zou kunnen worden toegekend (*in casu* de wettelijke verlenging van art. 2 van de Wet van 22 december 1989, zie Vred. St.-Truiden 29 maart 1990, *Limb. Rechtsl.* 1990, 172: eigenlijk ging het om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden).

AFDELING IX

GEVOLGEN VAN HET DWINGEND KARAKTER VAN DE REGELING

§ 1. Nietigheid van afwijkende bedingen

1049 De mogelijkheid voor de huurder om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen, is van dwingend recht (art. 12 Woninghuurwet). Contractuele bedingen die dit recht uitsluiten of beperken zijn relatief nietig en kunnen door de huurder worden bestreden.

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

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

1050 Niets belet partijen om, eens de aanvraag om verlenging is gedaan, een afwijkende overeenkomst te sluiten. Vanaf dat ogenblik kan worden afgeweken van de bepalingen van artikel 11 van de Woninghuurwet. Elke beschermde partij kan immers afstand doen van de hem door de wet toegekende rechten eens die rechten zijn ontstaan en zo hij handelt met kennis van zaken (zie over de nietigheidstheorie: H. DE PAGE, *a.w.*, I, nrs. 99-101; *a.w.*, t. II, nrs. 775-808.).

De verhuurder zal b.v. een verlenging voor onbepaalde duur kunnen toestaan nadat de huurder een aanvraag om verlenging heeft gedaan (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 151, nr. 141).

§ 2. Respect voor het recht op hernieuwing van de aanvraag

1051 De rechter zal met het dwingend karakter van de sociale clausule en meer bepaald met het recht van de huurder om één hernieuwing van de verlenging aan te vragen, rekening moeten houden bij het al dan niet toekennen van een uitvoerbaar uitzettingsrecht aan de verhuurder.

Indien de termijn van de verlenging verstrijkt en de huurder heeft geen hernieuwing aangevraagd, eindigt de huurovereenkomst door verval. De verhuurder dient geen nieuwe opzegging te geven (zie boven, nr. 997).

Evenwel zal hij in geval van onwil van de huurder om het goed te verlaten een procedure tot uitzetting moeten voeren.

Indien in het vonnis dat de eerste verlenging toestaat op vraag van de verhuurder een uitzettingsrecht zou zijn opgenomen, gekoppeld aan de uitvoerbaarheid bij voorraad, wordt het recht van de huurder op een hernieuwing van de verlenging bedreigd. De verhuurder kan dergelijk

vonnis immers, weliswaar op eigen risico (zie art. 1398, tweede lid Ger.W.) uitvoeren, ondanks het feit dat de huurder hoger beroep heeft ingesteld. De appelrechter mag overeenkomstig artikel 1402 van het Gerechtelijk Wetboek de tenuitvoerlegging van het vonnis gewezen in eerste aanleg niet verbieden of schorsen. Enkel in geval van een manifeste onregelmatigheid kunnen de rechter in hoger beroep, de voorzitter zetelend in kort geding of de beslagrechter de voorlopige tenuitvoerlegging schorsen (G. DE LEVAL, *Traité des saisies*, 1988, 568-569; E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 1992, p. 163, nr. 290; A. FETTWEIS, *Manuel de procédure civile*, Luik, 1988, nr. 957; zie ook Gent 9 maart 1995, *R.W.* 1995-96, 437, noot).

De huurder zou in geval van een tweede aanvraag om verlenging de uitvoerbaarheid bij voorraad kunnen laten opschorten door een beroep te doen op de beslagrechter of op de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelend in kort geding. De mogelijkheid om een beroep te doen op de beslagrechter in gevallen waar men stond voor een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, dat echter in tegenspraak kwam met wetgeving die naderhand het geval dwingend ging beheersen, werd verdedigd door HERBOTS (J. HERBOTS, "Sabotage van de wettelijke huurverlenging", *R.W.* 1982-83, 2051, nrs. 11 en 12).

Gelet op de volheid van bevoegdheid van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg (art. 584, eerste lid Ger.W.), kan men die mogelijkheid aanvaarden teneinde de dwingende wetsbepaling van artikel 11, vierde lid van de Woninghuurwet te doen respecteren (zie Voorz. Rb. Antwerpen (Kort Ged.) 20 februari 1981, *Pas.* 1982, III, 43 en *R.W.* 1982-83, 520, waar de schorsing werd uitgesproken van een in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat een huuropzegging geldig had verklaard, doch dat nadien in tegenspraak kwam met een nieuwe wettelijke regeling, in afwachting dat de vrederechter de rechten van partijen opnieuw zou bepalen; G. DE LEVAL, *Traité des saisies*, Luik, 1988, nr. 230).

1052 Om die opeenvolging van procedures te voorkomen, verdient het ons inziens aanbeveling dat de rechter die een eerste verlenging toestaat terdege rekening houdt met de mogelijkheid van een hernieuwing van de aanvraag tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden. Indien hij een uitzettingsrecht ten gunste van de verhuurder in zijn vonnis opneemt, kan dit gekoppeld worden aan de voorwaarde dat de huurder geen hernieuwing van de verlenging aanvraagt. De verhuurder zal in dergelijk geval ten laatste één maand voor het verstrijken van de verlenging zekerheid hebben over de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst (M. DAMBRE, *Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*, p. 152, nr. 143).

De rechter die moet oordelen over de tweede aanvraag om verlenging, zal kunnen nagaan of de huurder dit recht niet misbruikt enkel en alleen om de eventuele uitvoering van een eerste vonnis te verhinderen of uit te stellen.

TITEL V

OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

HOOFDSTUK I
ALGEMENE SITUERING

1053 Artikel 4 van de Woninghuurwet hervat de volgende principes. "De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding, zo luidt artikel 4 § 1 van de Woninghuurwet. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren. Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed wordt bestemd als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van wat volgt, namelijk dat de duur van de onderverhuring de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet mag overtreffen. De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten. Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt. Wat indien de huurder vervroegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt? Dan moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur. In deze gevallen is artikel 11 niet van toepassing (art. 4 § 2 van de Woninghuurwet). Artikel 4 § 2*bis* van de Woninghuurwet is ingevoerd door de Wet van 13 april 1997 en stelt dat "onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel, zo stelt artikel 4 § 3 van de Woninghuurwet.

1054 In artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek luidde het principe dat de huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd. De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren teneinde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen. Ook kan hij zijn huurovereenkomst niet overdragen, indien het gehuurde

goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats van de overnemer. Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte. Zodanig beding is altijd van strenge toepassing.

1055 De Wet van 13 april 1997 heeft de bepaling van artikel 1717 aangevuld en gewijzigd. De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd, zo luidt de nieuwe redactie. De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan inbeginsel het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren opdat het voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats kan dienen. Indien de huurder echter een gemeente is, een O.C.M.W., een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de Wet van 27 juni 1921, waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan hij het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren. Daarvoor gelden bepaalde voorwaarden, namelijk dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. De huurder kan voorts zijn huurovereenkomst niet overdragen, indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats van de overnemer. Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte. Zodanig beding is altijd van strenge toepassing.

1056 Ook is in dit verband een artikel 11*bis* in de Handelshuurwet toegevoegd. Artikel 11*bis* van de Handelshuurwet luidt: "Indien de huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4 § 2 van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen. Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst verkrijgt, overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder deze hernieuwing voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan evenwel de rechtstreekse rechten, waarin de artikelen 11 en 14, tweede lid, voorzien niet in zijn voordeel inroepen tegenover de verhuurder".

1057 Door de Evaluatiecommissie was bij de voorbereiding van de Wijzigingswet in 1997 aangedrongen op de herziening van de bepalingen betreffende de regeling inzake onderhuur. "Krachtens de huidige wet kan een hoofdhuurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, dat goed niet onderverhuren teneinde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen. Dat verbod brengt voor de verenigingen met een humanitair oogmerk een bijzonder probleem mee wanneer zij gebouwen huren teneinde ze aan minder begunstigde categorieën van huurders te onderverhuren. Hetzelfde probleem doet zich voor wanneer personen die op grond van een handelshuurovereenkomst een onroerend goed huren, dat goed, waar zij hun

handelsactiviteit uitoefenen zonder het tot hun hoofdverblijfplaats te hebben bestemd, wensen onder te verhuren. De problemen worden hierna in dit verslag nader behandeld" (*Verslag*, 237).

1058 Over artikel 4 gecombineerd met artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 1 van Afdeling II stelde Evaluatiecommissie nog het volgende. "Naar aanleiding van het voorstel van Wet van de heer LANDUYT betreffende de onderverhuring van woningen door verenigingen (*Parl. St.* Kamer, nr. 1.138-1 van 19 juli 1993) heeft de Commissie het probleem onderzocht betreffende de wijzigingen die in de wet zouden moeten worden aangebracht teneinde aan bepaalde verenigingen met een humanitair of filantropisch oogmerk de mogelijkheid te bieden gebouwen of bepaalde delen van en gebouw in huur te nemen om die vervolgens onder te verhuren aan huurders die dat onderverhuurde goed tot hun hoofdverblijfplaats zouden bestemmen (dezelfde mogelijkheid zou worden uitgebreid tot de instellingen van openbaar nut, tot de provincies, tot de gemeenten en tot de O.C.M.W.'s). Hierbij wordt ernaar gestreefd de onderhuurder dezelfde bescherming te bieden als de huurder die het goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt en de hoofdhuurovereenkomst eveneens te onderwerpen aan de toepassing van de bepalingen van afdeling II (zelfs indien de hoofdhuurder het goed dat hij huurt niet als hoofdverblijfplaats betrekt). Teneinde voornoemde doelstelling te bereiken, moet vooreerst een wijziging worden aangebracht in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek waarin het verbod is opgelegd voor de huurder "die het gehuurd goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt", om het goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren "ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen". Een uitzonderingsbepaling moet in de wet worden ingevoegd ten behoeve van verenigingen die een goed volledig of gedeeltelijk willen onderverhuren. Het is vervolgens noodzakelijk artikel 1 van afdeling II aan te vullen om dit artikel eveneens van toepassing te maken op de toegestane gehele of gedeeltelijke onderverhuringen door verenigingen en instellingen bedoeld in artikel 1717. Voor een volledige bescherming moet de hoofdhuurovereenkomst ten slotte onderworpen zijn aan de bepalingen van Afdeling II hoewel de hoofdhuurder het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Zoniet zou de hoofdhuurder, die niet wordt beschermd, aangezien hij het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, aan de onderhuurder niet meer rechten kunnen verlenen dan hij er zelf heeft ten aanzien van de verhuurder. Hetzelfde probleem wordt aan de orde gesteld in verband met goederen verhuurd aan handelaars die er een handelszaak uitbaten, wanneer een gedeelte van het gebouw (waarvoor een handelshuurovereenkomst is gesloten) onbewoond blijft en de huurder er zijn hoofdverblijfplaats niet heeft. Er zou moeten worden bepaald dat de hoofdhuurder ook kan onderverhuren en dat de onderhuurder wordt beschermd door de bepalingen van afdeling II. In dit geval vloeit de moeilijkheid evenwel voort uit de beperking van de duur van de hoofdhuurovereenkomst (negen jaar behoudens vernieuwing). Op grond van de bepalingen van artikel 4 § 2 (derde tot zevende lid), zou kunnen worden uitgegaan van het beginsel dat de duur van de onderhuur de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst niet kan te boven gaan. Als gevolg daarvan kunnen dan overeenkomsten met een bepaalde duur worden gesloten, waarvan de duur minder dan negen jaar kan bedragen en waardoor de wetgever verplicht wordt voor die huurovereenkomsten een bijzondere regeling in te voeren. Die regeling zou inzonderheid gelden voor opzeggingen die in geval van beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst aan de onderhuurders moeten worden gegeven, voor de mogelijkheden van vervroegde opzegging, voor de vergoedingen te betalen aan de onderhuurder, enz." (*Verslag*, 243-244).

1059 De regeling van de huuroverdracht, vervat artikel 4 van de Woninghuurwet, bleef in 1997 ongewijzigd. De wijzigingen ingevolge de Wijzigingswet van 13 april 1997 aan het stelsel van onderhuur betreffen dus de gedeeltelijke onderverhuring als hoofdverblijfplaats door de (hoofd)handelshuurder en de onderverhuring door bepaalde rechtspersonen.

1060 De huuroverdracht is een overdracht van schuldvordering. Eén van de partijen draagt aan een derde zijn rechten, niet zijn verbintenissen over, die voortvloeien uit de huurovereenkomst: de oude huurovereenkomst blijft be-

staan en de overdrager blijft tegenover de verhuurder gebonden door zijn verplichtingen (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 275, nr. 440). De onderverhuring is een overeenkomst, die onderscheiden is van de hoofdhuurovereenkomst en waardoor de huurder van de hoofdhuurovereenkomst het geheel of een deel van het gehuurde goed onderverhuurt aan een onderhuurder. Er ontstaat dus een nieuwe huurovereenkomst (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 275, nr. 439). Er zijn derhalve verschillen tussen de overdracht van huur en de onderverhuring. De onderverhuring kan betrekking hebben op een deel of het geheel van de gehuurde goederen. Eenzelfde gebouw kan worden onderverhuurd aan verschillende onderhuurders. De gedeeltelijke overdracht van huur is ondenkbaar; het gaat telkens om het geheel van de rechten van de overdrager en dus om het geheel van het genotsrecht op een gehuurd goed. De onderverhuring kan enkel door de huurder worden toegestaan. De overdracht daarentegen kan worden overeengekomen én door de verhuurder én door de huurder (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 275, nr. 441).

1061 Het principe inzake huurovereenkomsten is zeer helder en eenvoudig: het is de huurder toegelaten de huurovereenkomst over te dragen en onder te verhuren (art. 1717 B.W.). Er zijn wel een aantal wettelijke uitzonderingen (art. 30 Pachtwet en art. 4 Woninghuurwet; zie verder, nrs. 1074-1089 alsook het tweede en derde lid van art.1717 B.W.; zie ook art. 10 Handelshuurwet). Onder bepaalde voorwaarden zijn conventionele afwijkingen mogelijk (over deze definities en principes: H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 741-743, nr. 717, p. 747-755, nr. 724 en p. 760, nr. 731; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 275-281 nrs. 439-455; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 252-256, nrs. 428-435). De principes die de huuroverdracht en de onderverhuring inzake woninghuur beheersen wijken fundamenteel af van het gemeen recht, omdat in het gemeen recht het beginsel geldt dat de huurder het recht heeft onder te verhuren, alsook de huur over te dragen (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 174, nr. 281). Wat is de *ratio legis* van deze regeling? De mogelijkheid om de huurovereenkomst over te dragen of het geheel van het gehuurde goed onder te verhuren is verantwoord om de huurder, die verbonden is door een overeenkomst van bepaalde duur, maar die de gehuurde woning niet verder wenst te bewonen, de kans te geven zijn verplichtingen te laten dragen door een andere bewoner. Maar bij de woninghuur kan de huurder zelf op korte termijn een einde maken aan de huurovereenkomst, zodat een dergelijke regeling niet noodzakelijk is (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 174, nr. 282). De wetgever heeft niet willen afwijken van het beginsel van de relativiteit van de overeenkomsten en heeft aan de onderhuurder geen gebruiksrecht verleend, dat tegenwerpelijk zou zijn aan de verhuurder (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 4 (Verslag MAYEUR en HERMANS); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 17-18 (Memorie van Toelichting). Vandaar het beginsel van de mogelijke gedeeltelijke onderverhuring: men dacht dan aan situaties, zoals een beperking van het aantal familieleden ingevolge overlijden, een echtscheiding, een huwelijk of het vertrek van een

kind (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 174, nr. 282). In de praktijk lijkt dit weinig moeilijkheden op te leveren, aangezien er weinig rechtspraak voorhanden is: de overdracht (en ook de onderverhuring) van een huur van hoofdverblijfplaats lijkt tot de uitzonderingen te behoren (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 174, nr. 282 ; zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 364, nr. 449, die slechts één uitspraak vermeldt). Er is dus een wantrouwen van de wetgever ten aanzien van de overdracht en onderverhuring, wanneer het gaat om een woninghuurovereenkomst (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 363-364, nrs. 448-449).

HOOFDSTUK II
HUUROVERDRACHT

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING VAN DE HUUROVERDRACHT IN HET GEMEEN (HUUR)RECHT

§ 1. De overdracht als rechtsfiguur

1062 In de traditionele opvatting bestaat overdracht van een huurovereenkomst technisch-juridisch aan de ene kant uit een overdracht van schuldvordering overeenkomstig artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder-overdrager (cedent-uittredende partij) draagt de schuldvorderingen, die hij aan de huurovereenkomst ontleent ten aanzien van de verhuurder (gecedeerde-wederpartij) over aan een derde-overnemer (cessionaris-derde). Anderzijds is er een beding ten behoeve van een derde, waarbij de derde-overnemer zich er jegens de verhuurder toe verbindt de contractuele verplichtingen van de huurder-overdrager na te komen (E. DIRIX, *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Maarten Kluwer, 1984, p. 49, nr. 52; H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 758, nr. 730; over de overdracht van verbintenissen, zie vooral: X., *La transmission des obligations*, Brussel, Bruylant, 1980, en vooral: P. VAN OMMESLAGHE, "La transmission des obligations en droit positif belge", *t.a.p.*, p. 83-191, nrs. 1-83; M. FONTAINE, "La transmission des obligations *de lege ferenda*", *t.a.p.*, 611-672; C. LAPP, *Cession de contrat*, *Encycl. Dalloz*; J. MELLEMA, "Contractsoverneming", *Contractenrecht*, Deventer, Kluwer, losbl., V, nrs. 2.234-2.266; voor een rechtsvergelijkende benadering: K.H. NEUMAYER, "La transmission des obligations en droit comparé", *La transmission des obligations*, *a.w.*, 193-227).

1063 "Contractsoverdracht heeft als doel het geheel van rechten en verplichtingen van één der partijen van een overeenkomst over te dragen op een derde, zodat de derde de plaats inneemt van die contractspartij en deze geheel uit de contractuele band verdwijnt" (E. DIRIX, *a.w.*, p. 47, nr. 47). De contractant die zijn contractuele rechten en verplichtingen overdraagt wordt cedent, overdrager of uittredende partij genoemd. De derde die zijn plaats inneemt: cessionaris of overnemer. De contractant, die door de overdracht een nieuwe contractspartner verkrijgt, is de gecedeerde of wederpartij. De over te dragen rechtsverhouding wordt ook wel basisovereenkomst genoemd (E. DIRIX, *a.w.*, *t.a.p.*). Zowel de volkomen als de onvolkomen contractsoverdracht beogen echter het integraal behoud van de rechtsverhouding. Contractsoverdracht heeft derhalve nooit novatoire werking. De contractsoverdracht is in het Burgerlijk Wetboek niet geregeld. Wel heeft onze wetgever in een aantal specifieke gevallen de contractsoverdracht geregeld, o.m.

inzake huur. In de recente rechtsleer wordt, naar het voorbeeld van de ons omringende landen, de geoorloofdheid van de contractsoverdracht algemeen aanvaard (E. DIRIX, *a.w.*, p. 49, nr. 51).

1064 In artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt het de huurder toegestaan zijn huur aan een derde over te dragen indien hem dit recht in de huurovereenkomst niet is ontzegd. Volgens de traditionele leer dient deze overdracht als een cessie van schuldvordering te worden beschouwd: de huurder draagt zijn rechten uit de huurovereenkomst over op een derde, de overnemer. De huuroverdracht heeft volgens deze opvatting geen overdracht van de gehele rechtsverhouding voor gevolg. De reden hiervoor dient gezocht te worden in de onmogelijkheid om, buiten de schuldeiser om, schulden over te dragen. Dit heeft tot gevolg dat de huurder-overdrager steeds verder gehouden blijft krachtens de huurovereenkomst (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 758, nr. 730; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 158, nr. 260). Deze beschrijving is echter nog onvolledig. Er wordt aanvaard dat de huuroverdracht nog een tweede bindende obligatoir heeft, met name het bestaan van een vorderingsrecht van de verhuurder op de overnemer voor de verbintenissen uit de huurovereenkomst (zie: M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 159, nr. 265; *R.P.D.B.*, Compl. I, tw. *Bail (en général)*, *a.w.*, p. 405, nr. 334; M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité*, in X., p. 785-787, nr. 560; zie ook: H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 768, nr. 739). Doorgaans wordt dit vorderingsrecht met de volgens DIRIX weinig accurate term "rechtstreeks" aangeduid. Ter verantwoording van deze gebondenheid van de overnemer tegenover de verhuurder wordt een beroep gedaan op het beding ten behoeve van een derde: dat zou stilzwijgend in de cessie-overeenkomst zijn begrepen ten gunste van de verhuurder. Ingeval de verhuurder met de huuroverdracht instemde, wordt ook nog een beroep gedaan op de delegatie-overeenkomst. Er zijn echter bezwaren tegen het gebruik van beide rechtsfiguren. Telkens ontstaat met name een nieuw rechtsverband, in plaats van de overplanting van de bestaande rechtsverhouding. "Ce que le cessionnaire a voulu, c'est être placé à l'égard du bailleur dans la même situation – ni meilleure ni moins bonne – que celle du preneur originaire", zo merkt SIMONT terecht op (L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 290, nr. 9).

1065 Het verdient dan ook de voorkeur de huuroverdracht te beschouwen als een onvolmaakte contractsoverdracht. Onder meer VAN OMMESLAGHE staat deze opvatting voor. Een dergelijke overdracht komt tot stand tussen overdrager en overnemer, zonder medewerking van de wederpartij (*in casu* de verhuurder). Hierdoor treedt de overnemer, zowel wat de actieve als wat de passieve bestanddelen betreft, in de plaats van de huurder, maar blijft deze laatste nog verder schuldenaar van de verhuurder. Een ietwat afwijkende mening verdedigt SIMONT. Ook deze auteur ziet de contractsoverdracht, zoals de huuroverdracht, als een specifieke onverdeelbare rechtshandeling. Wat de gebondenheid van de overnemer jegens de verhuurder betreft betrekt hij andere elementen om het standpunt te schragen. Bij huuroverdracht treedt de overnemer toe tot de bestaande huurovereenkomst waardoor hij ook gehouden wordt jegens de verhuurder. De grondslag voor deze gebondenheid dient te worden gezocht in een verbintenis door éénzijdige wilsuiting vanwege de overnemer. "Le contrat de cession de bail impliquerait ainsi l'adhésion du cessionnaire au bail cédé et créerait le lien de droit que la jurisprudence reconnaît au cédé contre

le cessionnarie" (L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 298-301, nrs. 15-16). Vermelden we ten slotte nog dat door SIMONT bij conventionele huuroverdracht, de gebondenheid van de overnemer jegens de verhuurder, eveneens werd verklaard door middel van de toetredingsfiguur, gebaseerd op de verbintenis uit éénzijdige wilsverklaring. Volgens SIMONT is de traditionele analyse als overdracht van schuldvordering, gekoppeld aan een beding ten behoeve van derden, of een onvolmaakte delegatie, niet bevredigend, omdat ze niet overeenstemt met de bedoeling van de partijen. Het gaat om een actieve en passieve overdracht vanuit de positie van de cedent in de huurovereenkomst. Deze is dus volgens SIMONT mogelijk, ook zonder het akkoord van de gecedeerde, zelfs met betrekking tot de schulden van de cedent, en door het mechanisme van de belofte tot uitvoering, gekoppeld aan een verbintenis door éénzijdige wilsuiting van de cessionaris ten opzichte van de gecedeerde (L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 339, nr. 32).

1066 Welke zijn de gevolgen van de huuroverdracht? Aan de actiefzijde gaan alle rechten uit de huurovereenkomst over op de overnemer, terwijl de overdrager volkomen uit de rechtsverhouding verdwijnt. De verhuurder kan echter verder excepties en verweermiddelen uit de oorspronkelijke rechtsverhouding blijven tegenwerpen aan de overnemer (H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 765, nr. 738; *R.P.D.B.*, Compl. I, tw. *Bail (en général)*, *a.w.*, p 404, nr. 332; L. SIMONT, *t.a.p.*, 307; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 159, nr. 264). Bij de voor de overnemer overgedragen rechten worden ook de vordering tot nietigheid en de vordering tot ontbinding wegens wanprestatie van de verhuurder gerekend. Aan de passiefzijde wordt de overnemer schuldenaar van de huurovereenkomst. Doorgaans wordt aangenomen dat deze overdracht enkel betrekking heeft op verplichtingen (b.v. de betaling van de huurprijs), die zijn ontstaan ná het tijdstip van de overdracht (*R.P.D.B.*, Compl. I, tw. *Bail (en général)*, *a.w.*, p. 405, nr. 334; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 160-161, nr. 270; *anders*: L. SIMONT, *a.w.*, 308). Alle excepties uit de basisovereenkomst kunnen ook door de overnemer aan de verhuurder worden tegengeworpen. Volgens SIMONT kan de overnemer zelfs excepties en verweermiddelen ontlenen aan de overeenkomst van overdracht (L. SIMONT, *a.w.*, 308: "L'engagement du cessionarie à l'égard du bailleur trouvant sa cause dans le contrat de cession, le cessionnarie pourra cependant opposer au bailleur cédé (les exceptions) découlant du contrat de cession"). Dit laatste vindt DIRIX ten onrechte (E. DIRIX, *a.w.*, p. 50, nr. 54).

1067 Stilaan heeft in de rechtsleer de opvatting veld gewonnen dat het voor de partijen krachtens het beginsel der wilsautonomie (art. 1134, derde lid B.W.) mogelijk is hun rechten en verplichtingen uit een contractuele verhouding over te dragen op een derde. Aangezien de contractsoverdracht niet enkel ingrijpt in de rechtspositie van overdrager en overnemer, maar ook in die van de wederpartij, is de toestemming vereist van de drie betrokken partijen. De contractsoverdracht is in deze optiek niet meer een aaneenschakeling van geijkte rechtsfiguren, maar wordt als een zelfstandige rechtsfiguur beschouwd (E. DIRIX, *a.w.*, p. 57, nr. 67).

1068 Het samengaan van de toestemming van de drie partijen kan in hoofdzaak op twee manieren worden verwezenlijkt. In de eerste plaats door middel

van een driepartijen-overeenkomst tussen overdrager, overnemer en wederpartij (E. DIRIX, *a.w.*, p. 59, nrs. 69-70). Gezien wat geldt voor de zogenaamde onvolmaakte contractsoverdracht, is het eveneens mogelijk eerst een (interne) cessie-overeenkomst tot stand te brengen tussen overdrager en overnemer, die nadien wordt goedgekeurd door de wederpartij.

1069 De driehoeksopvatting, door DIRIX de "triangulaire conceptie" genoemd, belet niet dat door een overeenkomst tussen overdrager en overnemer, dus zonder medewerking van de wederpartij, op een rechtsgeldige wijze een contractsoverdracht kan worden gerealiseerd. Deze heeft echter minder verstrekkende gevolgen: ze gebeurt met name zonder bevrijding van de overdrager (E. DIRIX, *a.w.*, p. 60, nrs. 71-73). De onvolkomen contractsoverdracht werd op overtuigende wijze verdedigd door VAN OMMESLAGHE. Volgens deze auteur behoeft de contractsoverdracht de medewerking van de wederpartij in feite niet (P. VAN OMMESLAGHE, *t.a.p.*). We vermelden nog dat sommige auteurs het obligatoir verband tussen wederpartij en overnemer op een andere wijze verklaren, met name door een beroep te doen op de figuur, die bij huuroverdracht de gebondenheid van de overnemer jegens de verhuurder baseert op eenzijdige wilsuiting van de overnemer (E. DIRIX, *a.w.*, *t.a.p.*).

1070 Welke zijn de gevolgen van de (volkomen) contractsoverdracht (E. DIRIX, *a.w.*, p. 63-73, nrs. 78-95)? In de eerste plaats is er de overgang van rechten en verplichtingen. Door de contractsoverdracht treedt de overnemer in de rechtspositie die de overdrager aanvankelijk had. Deze laatste verdwijnt uit de contractuele verhouding. Voorts is er de tegenwerpelijkheid van excepties en de overdracht van de zekerheden. Er wordt aanvaard dat de zekerheden, van welke aard ook (voorrechten, hypotheken, borgtocht, pand) in beginsel in de overdracht begrepen zijn. Ten slotte zijn er de gevolgen tussen overdrager en overnemer. Bij de volkomen contractsoverdracht verdwijnt de overdrager geheel uit de overgedragen rechtsverhouding. De verdere afwikkeling ervan zal hem voortaan ongemoeid laten. Voert de wederpartij haar verbintenissen niet uit, dan is dit enkel een zaak van de overnemer; blijft daarentegen de overnemer in gebreke dan kan de wederpartij de overdrager niet meer verontrusten (C. LAPP, *a.w.*, p. 116, nr. 74; *Contractenrecht*, *a.w.*, V – 3270, nr. 2250).

§ 2. De huuroverdracht als rechtsfiguur

1071 Toegepast op huurrechtelijke verhoudingen betreft de term "huuroverdracht" inderdaad de situatie, waarin de oorspronkelijke huurder de rechten en verplichtingen, die hij put uit de overeenkomst met de verhuurder, wil overdragen aan een derde, die ten gevolge van de overdracht voortaan als huurder zal worden beschouwd. Traditioneel wordt de overdracht van de rechten van de huurovereenkomst door de huurder, de cedent, aan de nieuwe huurder, de cessionaris, beschouwd als een overdracht van schuldvordering,

geregeld door artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek, die kan gebeuren zonder de tussenkomst van de verhuurder, de gecedeerde schuldenaar. De oorspronkelijke huurder kan echter niet op dezelfde wijze de verplichtingen uit de huurovereenkomst overdragen, omdat een overdracht van schuldvordering volgens artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek niet meer bestaat in het Belgisch recht, namelijk zonder medeweten van de schuldeiser. Men lost dit probleem doorgaans op door in een overeenkomst tot overdracht tussen de oorspronkelijke huurder en nieuwe huurder een beding ten behoeve van een derde te lezen, dit wil zeggen de verhuurder, waarbij de nieuwe huurder zich ertoe verbindt de verplichtingen van de oorspronkelijke huurder na te komen. Zo moet de oorspronkelijke huurder nog zijn verplichtingen nakomen. In recente rechtsleer wordt het bestaan van een echte overdracht van overeenkomst verdedigd, waarbij in één rechtshandeling zowel de rechten als de verplichtingen uit overeenkomst worden overgedragen (L. SIMONT, *t.a.p.*, 281-341; E. DIRIX, *a.w.*, p. 49, nr. 52; R. DE WIT, *t.a.p.*, 62 en 73; in het algemeen over de huuroverdracht: L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 282, nr. 1; P. VAN OMMESLAGHE, *t.a.p.*, p. 158-160, nr. 65).

1072 De overdracht van een huurovereenkomst is de meest gebruikelijke vorm van de overdracht van een wederkerige overeenkomst. Soms is die louter conventioneel geregeld (er is geen algemene wettelijke regeling); soms is ze geregeld door de wet (zoals in het gemeen huurrecht door art. 1743 B.W.; zie hierover uitgebreid: L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 318-334, nrs. 25-29; P. VAN OMMESLAGHE, *t.a.p.*, p. 154-158, nr. 64; alsook door de specifieke regeling in de handelshuur – zie art. 10 tot 12 van de Handelshuur- en de Pachtwet – zie art. 30, 31, 34 en 55 Pachtwet; zie hierover uitgebreid: L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 335-339, nrs. 30-31; P. VAN OMMESLAGHE, *t.a.p.*, p. 154-160, nrs. 64-65). LAURENT omschreef deze rechtsfiguur als volgt: "Celui qui cède son bail peut bien transmettre ses droits, mais il ne peut pas transmettre ses obligations; il en reste donc tenu malgré la cession. De là suit que le bail subsiste en tant qu'il donne des droits au bailleur contre le preneur; la cession ne porte que sur les droits que le preneur a contre le bailleur" (F. LAURENT, *Principes de droit civil*, Brussel/Parijs, Bruylant/Marescq, 1887, XXV, p. 234-241, nrs. 205-213). De conclusie van een analyse van de rechtspraak is dat de overdracht van huur een *sui generis*-operatie is, in dewelke de cessionaris de plaats neemt van de cedent in de contractuele positie van deze laatste (voor een overzicht van de rechtspraak in verband met de rechtstreekse vordering van de verhuurder tegen de cessionaris: L. SIMONT, *a.w.*, p. 286-289, nrs. 6-7 en p. 291-292, nr. 10 voor de conclusie; over de tegenwerpelijkheid aan derden van de huuroverdracht: L. SIMONT, *t.a.p.*, p. 302-317, nrs. 18-24*bis*). De huuroverdracht is dus conventioneel toelaatbaar.

1073 In het gemeen recht, met name in het stelsel van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de overdracht van huur principieel niet als gevolg dat de overdrager is ontslagen van zijn contractuele verplichtingen (Y. MERCHIERS, *Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 149-151; voor

de rechtsgevolgen van de overdracht: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 256-262, nrs. 436-447; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 281-288, nrs. 456-473). De overdracht is, behoudens andersluidende overeenkomst, niet onderworpen aan enige toestemming van de verhuurder. Artikel 1717, derde lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 4 van de Wet van 20 februari 1991, voert een verbod in van overdracht van huur met betrekking tot een onroerend goed, dat niet door de huurder tot diens hoofdverblijfplaats is bestemd, en dient tot hoofdverblijfplaats van de derde-overnemer. Een gelijkaardig verbod geldt voor de onderverhuring (zie verder, nrs. 1091-1155).

AFDELING II

HUUROVERDRACHT EN WONINGHUURWET

§ 1. Een principieel verbod

1074 Terwijl in het gemeen recht de huuroverdracht zoals gesteld in beginsel is toegelaten, is deze bij huurovereenkomsten, waarop de Woninghuurwet toepasselijk is, verboden, tenzij na een voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder (art. 4 § 1 Woninghuurwet). In het oorspronkelijk wetsontwerp, dat leidde tot de Wet van 20 februari 1991, was de overdracht van huur in alle gevallen verboden. De ongemakken voor de verhuurder werden niet in verhouding geacht tot het belang van de overdracht voor de huurder, die immers in het raam van de wettelijke regeling het gehuurde goed gemakkelijk kon verlaten, en het verhelpen ervan zou een complexe regeling noodzaken, zo leest men in de memorie van toelichting (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 18 (Memorie van Toelichting)). De wetgever heeft echter toch geopteerd voor een principieel, maar niet absoluut verbod van huuroverdracht. De vrees voor drastische huurprijsstijgingen bij de totstandkoming van nieuwe huurovereenkomsten heeft duidelijk een rol gespeeld bij de uiteindelijke keuze om de mogelijkheid van huuroverdracht niet geheel uit te sluiten (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 45 (Verslag MAYEUR en HERMANS)).

1075 Aan welke voorwaarden moet het akkoord van de verhuurder beantwoorden? Volgens LOUVEAUX is een "algemene" toelating denkbaar, omdat de wettekst dit niet uitsluit. Dit zou kunnen blijken uit een bepaling uit de huurovereenkomst, wanneer deze schriftelijk is aangegaan (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 367, nr. 453; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 331, nr. 37; E. DIRIX, *a.w.*, p. 60, nrs. 71-73; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 92, nr. 283). FORIERS vindt echter dat het moet gaan om een "bijzondere" toelating, omdat er een afwijking van het gemeen recht voorligt (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 103-104, nr. 64). VANWIJCK-ALEXANDRE preciseert dan weer dat het voldoende is dat er een akkoord van

de verhuurder is over het principe van de huuroverdracht, zonder meer ("sans plus": M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 116).

1076 Het akkoord van de verhuurder met de overdracht kan blijken uit de huurovereenkomst zelf of uit een afzonderlijke akte, uitgaande van de verhuurder vóór de overdracht, b.v. naar aanleiding van de vraag van de huurder om akkoord te gaan met een geplande huuroverdracht. Het akkoord kan naar onze mening algemeen zijn of b.v. beperkt tot één welbepaalde overnemer of tot welbepaalde categorieën van overnemers. De bewijslast voor het akkoord van de verhuurder berust bij de huurder. De huurder zal bij betwisting het bewijs van dit voorafgaandelijk geschrift dienen te leveren. Wanneer de verhuurder zou wensen dat de huurder-overdrager nog is gebonden door alle verplichtingen, verbonden aan de huurovereenkomst, dient dit uitdrukkelijk te worden bepaald (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, *a.w.*, p. 175, nr. 284). Volgens VANKERCKHOVE en ROMMEL, die hierbij verwijzen naar het gemeen recht, kan dit, bij gebrek aan een uitdrukkelijk verbod in de huurovereenkomst, blijken uit de bekentenis of het stilzwijgen van de verhuurder na kennisneming van de huuroverdracht, na de aanvaarding van huurgeld uit handen van de cessionaris (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 331, nr. 37). Deze opvatting is naar onze mening evenwel strijdig met de uitdrukkelijke wettekst, die een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord vereist (C. PAUWELS, "Overdracht van huur en onderhuur", *t.a.p.*, p. 159, nr. 233; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 92, nr. 283; P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 103-104, nr. 64, J. NYCKEES, *t.a.p.*, 5). VANWIJCK-ALEXANDRE wijst terecht op de problemen, die kunnen rijzen wanneer de overdracht is gesloten onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de verhuurder: indien de voorwaarde wordt vervuld, zal ze terugwerken en zal de overeenkomst worden geacht te zijn gesloten vóór de goedkeuring. Maar men kan moeilijk stellen dat de wet dan niet is nageleefd: dat zou getuigen van een "juridisme étroit". Wanneer de verhuurder zijn akkoord geeft met kennis van zaken, dan doet hij eigenlijk afstand van het recht om het gebrek aan voorafgaandelijk akkoord in te roepen (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 116, noot 22; zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 368, nr. 455).

1077 Wanneer de overdrager de gehuurde plaatsen niet bestemt tot zijn hoofdverblijfplaats, gelden de bepalingen van de Woninghuurwet duidelijk niet (b.v. indien het als tweede verblijf of voor professionele doeleinden wordt gebruikt). Dan geldt het gemeenrechtelijke regime van de huuroverdracht (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 365-366, nr. 451).

§ 2. Gevolgen van de huuroverdracht

1078 Daar waar in het gemeen recht de overdrager en de overnemer *in solidum* zijn gehouden tot de uitvoering van de huurovereenkomst, heeft de overdracht van een huurovereenkomst, waarop de Woninghuurwet toepas-

selijk is, behoudens andersluidend beding, het ontslag van de overdrager van diens toekomstige contractuele verplichtingen tot gevolg. De wetgever heeft het niet aangewezen geacht dat de overdrager jaren na de huurovereenkomst kan worden aangesproken voor de uitvoering van een overeenkomst, die hij zich nog nauwelijks zou kunnen herinneren (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190-2, 108 (Verslag VAN ROMPAEY)).

1079 De Nederlandse tekst van de wet is in dit verband zonder meer verkeerd geredigeerd. In plaats van de tekst "behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding" had deze moeten luiden: "behoudens uit het akkoord van de verhuurder met de overdracht blijkende andersluidende overeenkomst". De Nederlandstalige tekst van artikel 4 § 1 van de Woninghuurwet zou kunnen doen vermoeden dat het gaat om een akkoord tussen de overdrager en de overnemer, hetgeen natuurlijk absurd zou zijn: toch is de tekst ongewijzigd gebleven (Y. MERCHIERS, *La bail de résidence principale*, p. 176, nr. 286; zie in verband met deze "onduidelijkheid": *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 109 (Verslag VAN ROMPAEY); J. NYCKEES, *t.a.p.*, 6).

1080 Gebeurt de huuroverdracht met schriftelijke en voorafgaandelijke instemming van de verhuurder zonder voorbehoud voor het ontslag van de overdrager van zijn toekomstige verplichtingen, dan is de overdracht van de huurovereenkomst krachtens de wet volledig. Dan verdwijnt de oorspronkelijke huurder ook volledig uit de huurrechtelijke verhouding. In het andere geval blijft de overdrager, binnen de perken van de overeenkomst, *in solidum* gehouden tot de uitvoering van de door hem aangegane verbintenissen. Aan het voorbehoud van de verhuurder dient evenwel een restrictieve interpretatie te worden gegeven (J. NYCKEES, *t.a.p.*, 6). Het feit dat ingevolge artikel 4 § 1 van de Woninghuurwet de huurder bij een geldige overdracht bevrijd is van zijn verplichtingen, is een afwijking van het gemeen recht (zie hierover: Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, nrs. 456-473, p. 281-288). Belangrijk is dat het enkel gaat om verbintenissen voor de toekomst (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 370, nr. 459: de schulden, die zijn vervallen, maar niet voldaan, blijven ten laste van de overdrager: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 370, nr. 459; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 118). Ook hier geldt opnieuw het mogelijk akkoord over het tegendeel (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 176, nr. 286).

1081 Behoudens het bewijs van een akkoord tussen de partijen, zal de datum waarop de verhuurder akkoord gaat met de huuroverdracht worden bepaald volgens de regels van de schuldvernieuwing (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 176, nr. 285). De overdracht krijgt dan ook de vorm van een schuldvernieuwing door de wijziging van de schuldenaar, aangezien de overdragende huurder van elke toekomstige verbintenis wordt ontslagen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 370, nr. 459). De

overnemer zal bij de teruggave van het goed instaan voor alle verplichtingen en verbintenissen, b.v. inzake huurschade. Zoals gezegd kan de verhuurder zijn rechten ten aanzien van de overdrager conventioneel volledig behouden, mits uitdrukkelijk akkoord in de overeenkomst van huuroverdracht. Wanneer de overeenkomst van huuroverdracht onder opschortende voorwaarde is gesloten, rijst opnieuw een praktisch probleem, zo merkt VANWIJCK-ALEXANDRE op: de opschortende voorwaarde zal terugwerken wanneer de overdrager schriftelijk het behoud van zijn verantwoordelijkheid aanvaardt en de overeenkomst van huuroverdracht zal worden geacht te zijn gesloten vóór de ondertekening van het beding, maar dit is strijdig met de bedoeling en tekst van de wet. De bedoeling is dat de overdrager er nog afstand van zou kunnen doen en dat is in deze situatie niet meer mogelijk, zodat deze praktijk volgens de auteur "ne nous semble plus indiquée" (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 116). Weigert de huurder op vraag van de verhuurder het behoud van zijn verantwoordelijkheid, dan is dit een reden om de huuroverdracht te weigeren (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 116; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 371, nr. 460). De stilzwijgende huuroverdracht heeft echter niet tot gevolg dat de overdrager van zijn verbintenissen is bevrijd (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 105, nr. 69; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 372, nr. 461).

1082 Het is ook duidelijk dat wanneer de overdrager bevrijd is van zijn verbintenissen in de toekomst, de overnemer de huurovereenkomst verder zet, zowel actief als passief. Ook behoudt de verhuurder een rechtstreeks vorderingsrecht tegenover hem, ook al heeft de wetgever dit niet uitdrukkelijk bepaald (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 372, nr. 462; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 118).

1083 Op zijn beurt kan de overnemer verder overdragen en daarna kan dit nogmaals opnieuw gebeuren: men zou dit huuroverdrachten "in cascade" kunnen noemen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 373, nr. 464).

§ 3. Sancties bij de niet-naleving van de wettelijke regeling

A. ALGEMEEN

1084 Artikel 4 § 3 van de Woninghuurwet bepaalt dat de huurder alleen ten aanzien van de verhuurder en de overnemer aansprakelijk is voor de gevolgen, die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel. Aangezien de wetgever heeft nagelaten bijzondere sancties in te voeren zullen de gemeenrechtelijke sancties van toepassing zijn. Er zijn twee situaties.

B. RECHTSPOSITIE VAN DE VERHUURDER

1085 Ofwel gaat het om een vordering van de verhuurder. De huurder, die zijn overeenkomst overdraagt zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder, met overschrijding van de grenzen van het akkoord van de verhuurder (b.v. over de persoon van de overnemer), met miskenning van de bij overeenkomst vastgelegde regels in verband met de bestemming van de gehuurde zaak (b.v. om te dienen als hoofdverblijfplaats), begaat een contractuele wanprestatie. Op grond daarvan beschikt de verhuurder hetzij over een vordering tot uitvoering van de overeenkomst *in natura* (dit impliceert de verwijdering van de overnemer) of bij wijze van equivalent, hetzij een vordering tot ontbinding met schadevergoeding van de huurovereenkomst. De verhuurder kan ook de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, alsook een eventuele schadevergoeding, aangezien de verbintenissen door de huurder niet werden nageleefd (dit is een toepassing van art. 1184 en 1741 B.W.; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 177, nr. 288; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 369, nr. 457; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 83-86, nrs. 183-187; over de sancties naar aanleiding van een niet toegelaten huuroverdracht in het algemeen: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 177-178, nrs. 288-290). Bovendien verliest de huurder de bescherming van de Woninghuurwet (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 104, nr. 66). Een nietige huuroverdracht is niet tegenwerpelijk aan de verhuurder; de overnemer zal de huurder-overdrager derhalve moeten aanspreken. Daarbij zal de overdrager, die immers niet heeft voldaan aan de door artikel 4 § 1 van de Woninghuurwet gestelde voorwaarden, principieel niet zijn ontslagen van zijn contractuele verplichtingen: zoals in het gemeen huurrecht zal hij, samen met de overnemer, *in solidum* gehouden blijven tot alle door hem jegens de verhuurder aangegane verplichtingen (J. NYCKEES, *t.a.p.*, 6).

1086 Omdat de verhuurder de beschermde partij is bij deze regeling, zal hij de nietigheid kunnen inroepen van elke overdracht, die zou hebben plaatsgevonden zonder naleving van de in het woninghuurrecht gestelde regels, zowel wat de persoon van de overnemer betreft, als wat de bestemming van het goed betreft (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 176-177, nr. 287). Aangezien de verhuurder een derde is ten opzichte van de overeenkomst van huuroverdracht, kan hij de nietigheid van de overeenkomst van overdracht inroepen (P.A. FORIERS en A.M. VERHEYDEN, *t.a.p.*, p. 215, nr. 7): de overdracht is niet tegenwerpelijk aan hem (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 177, nr. 287). De overdracht van schuldvordering is niet tegenwerpelijk aan derden, tenzij er een betekening geschiedt (zie art. 1690, tweede lid B.W., gewijzigd door art. 4 van de Wet van 6 juli 1994, *B.S.* 15 juli 1994; de wijziging betreft de temporele werking van de tegenwerpelijkheid vanaf het ogenblik dat zij is betekend aan de gecedeerde schuldenaar of erkend door deze laatste). Aangezien de Woninghuurwet geen afwijkende bepaling bevat, zal het gemeen recht in dit verband van toepas-

sing zijn (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 372, nr. 463; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 261, nr. 446; J. NYCKEES, *t.a.p.*, 6; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 121). Door het dwingend karakter van de regeling kan de verhuurder afzien van het inroepen van de niet-tegenwerpelijkheid van een overdracht, waarmee hij niet vooraf akkoord ging, zelfs stilzwijgend, voor zover deze niet dubbelzinnig is (b.v. door verschillende maanden zonder voorbehoud de betaling van de huurprijs door de overnemer te aanvaarden: P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 105, nr. 68; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 177, nr. 287). LOUVEAUX schetst een aantal gevolgen van een dergelijke rechtstoestand: aan de ene kant moet worden nagegaan of het wel degelijk gaat om een huuroverdracht, zo vindt hij, hetgeen immers de overdracht van rechten ten voordele van de overnemer voor gevolg heeft, en of er niet eerder een nieuwe huurovereenkomst is ontstaan (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 369, nr. 456; vgl. inzake pacht: Cass. 22 april 1988, *Pas.* 1988, I, 1002). Sommigen aanvaarden dat bewijsvoering in deze situatie ook kan op een stilzwijgende manier, zeker als er huurgelden in ontvangst zijn genomen (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 331, nr. 37; P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 105, nr. 69; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 115, noot 21). Er zal niet meer kunnen worden volgehouden dat de overdracht een fout uitmaakt aan de zijde van de huurder, maar de stilzwijgende goedkeuring kan echter geen ontlasting van de verbintenissen van de huurder tot gevolg hebben, omdat aan een wettelijke voorwaarde niet is voldaan (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 122, noot 44; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 369, nr. 456).

1087 Enkel de overdrager en de overnemer kunnen de nietigheid van de overdracht inroepen: schadevergoeding is enkel mogelijk ingevolge artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een situatie van *culpa in contrahendo*. Volgens MERCHIERS is er geen fout voorhanden, wanneer aan de overnemer de niet-overdraagbaarheid van de huurovereenkomst wordt verzwegen, aangezien het gaat om een dwingendrechtelijke wettekst (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 177, nr. 287; *anders*: P.A. FORIERS en A.M. VERHEYDEN, *t.a.p.*, 25).

1088 De weigering van de verhuurder om in te stemmen met de huuroverdracht (of de onderhuur) kan een misbruik uitmaken en strijdig zijn met het beginsel van de uitvoering te goeder trouw van de overeenkomsten, wanneer hij dat systematisch en zonder objectieve redenen doet (zie over het misbruik van recht in het huurrecht: B. HUBEAU en W. RAUWS, "De toepassing van de leer van het rechtsmisbruik in het huurrecht", *T.B.B.R.* 1998, 31-53 en 113-129). LOUVEAUX acht de rechtspraak over het rechtsmisbruik niet van toepassing op de woninghuur, omdat de verhuurder gezien het dwingend karakter van de wet en de strikte wettelijke regeling niet moet motiveren waarom hij weigert. Bovendien is volgens hem het nadeel voor de huurder beperkt door de regeling van de duur van de woninghuurovereenkomsten (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 370, nr. 458). VANWIJCK-ALEXANDRE meent echter naar onze mening terecht dat gezien het algemeen karakter van het rechtsmisbruik-concept de rechtbanken een controlerecht behouden, zelfs bij huuroverdracht, voor zover uiteraard het karakter van misbruik duidelijk is (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 118).

C. RECHTSPOSITIE VAN DE OVERNEMER

1089 De tweede situatie is voorhanden wanneer het gaat om een vordering van de overnemer. Wanneer een huurder een huurovereenkomst, waarop de Woninghuurwet van toepassing is, heeft overgedragen aan een derde, maar zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder, riskeert de overnemer te worden uitgedreven. Het gaat immers voor de verhuurder om een bezetter zonder recht of titel. De uitgezette overnemer zal van de overdrager, die duidelijk méér rechten heeft overgedragen dan waarover hij zelf beschikte, de vergoeding kunnen vorderen van de door hem geleden schade, als hij die kan bewijzen (J. NYCKEES, *t.a.p.*, 6).

AFDELING III

OVERGANGSRECHT

1090 Voor het overgangsrecht gelden de bepalingen van artikel 14 § 1 en § 2, eerste lid van de Wet van 20 februari 1991. Dat betekent dat een lopende huurovereenkomst van korte duur door de huurder kan worden overgedragen, behoudens andersluidend beding, en dat deze overdracht niet voor gevolg zal hebben dat de huurder wordt bevrijd van zijn toekomstige verbintenissen (B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 86, nrs. 187; LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 373, nr. 465; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 122).

HOOFDSTUK III
ONDERVERHURING

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING VAN DE ONDERVERHURING IN HET GEMEEN(HUUR-)RECHT

1091 Bij een situatie van onderverhuring sluit de huurder (de hoofdhuurder-onderverhuurder) een afzonderlijke huurovereenkomst met een onderhuurder, aan wie hij de genots- en gebruiksrechten die hij put uit de hoofdovereenkomst geheel of gedeeltelijk afstaat. De overeenkomst van onderverhuring heeft geen invloed op de onderlinge verhouding tussen verhuurder en hoofdhuurder. Deze laatste blijft gehouden tot de integrale uitvoering van de door hem jegens de verhuurder aangegane verbintenissen. Er ontstaat geen rechtstreekse contractuele relatie tussen verhuurder en onderhuurder. Van belang is dat de algemene principes over de onafhankelijkheid van de twee huurovereenkomsten ongewijzigd gelden, zodat niets verandert in de rechtsverhouding tussen de verhuurder en de hoofdhuurder. De onderverhuring brengt een nieuwe huurovereenkomst tot stand (H. DE PAGE, *a.w.*, IV, p. 741-744, nr. 717; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 86-91, nrs. 188-198; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 183, nr. 303; Y. MERCHIERS, *Bijzondere overeenkomsten*, *a.w.*, 152; voor de rechtsgevolgen van de onderhuur: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 262-265, nrs. 450-453; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 288-291, nrs. 474-481).

AFDELING II

DE ONDERVERHURING EN HET GEMEEN HUURRECHT: ARTIKEL 1717 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

§ 1. De redactie vóór en na de Wijzigingswet van 13 april 1997

1092 Artikel 1717, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder mag onderverhuren op voorwaarde dat dit recht hem niet is ontzegd. De gehele of gedeeltelijke onderverhuring is bijgevolg principieel geoorloofd. De huurovereenkomst kan echter de mogelijkheid tot onderverhuring beperken, afhankelijk maken van de vervulling van bepaalde voorwaarden of helemaal uitsluiten. Artikel 1717, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 4 van de Wet van 20 februari 1991, voert een verbod van onderverhuring en van overdracht van huur in met betrekking tot een onroerend goed, dat niet door de huurder tot diens hoofdver-

blijfplaats wordt bestemd, om te dienen tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder of de huurder-overnemer.

1093 Artikel 4 van de Wet van 20 februari 1991 voerde in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek een tweede lid in. De nieuwe regel luidde, dat als de huurder het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, hij dat goed noch geheel noch gedeeltelijk mag onderverhuren, teneinde het pand te bestemmen als hoofdverblijfplaats voor de onderhuurder. De bedoeling van deze bepaling was te verhinderen dat een huurovereenkomst, die niet is onderworpen aan de voor de huurder gunstige bepalingen van de Woninghuurwet, door toedoen van de huurder en zonder het akkoord van de verhuurder daaraan wel zou worden onderworpen in het voordeel van de onderhuurder (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 322, nr. 5; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p 25, nr. 17; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740, nr. 31).

1094 Artikel 1717, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek was toepasselijk zowel op natuurlijke als op rechtspersonen. De wetgever wilde verhinderen dat hoofdhuurovereenkomst en onderhuurovereenkomst zouden worden beheerst door sterk afwijkende regimes, waarbij de onderhuurder de grotere bescherming, met name deze van de Woninghuurwet, enkel kon inroepen ten aanzien van de hoofdhuurder en niet ten aanzien van de verhuurder. Die had immers vaak een gemakkelijker te beëindigen hoofdhuurovereenkomst gesloten. Daarnaast had de wetgever als bedoeling de omzeiling van de toepasselijkheid van de Woninghuurwet door de techniek van de onderverhuring door commerciële verhuurkantoren tegen te gaan. Het verbod van totale onderverhuring is geïnspireerd door de bekommernis van de wetgever om te vermijden dat verhuurders de nieuwe dwingende bepalingen zouden omzeilen door "fictieve" onderverhuringen te organiseren betreffende onroerende goederen, die worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, terwijl het goed aan een louter fictieve hoofdhuurder, die dan bovendien niet zou genieten van de bescherming van de Woninghuurwet, zou worden verhuurd (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/1, 18 (Memorie van Toelichting)). Door het dwingendrechtelijke karakter van het totale onderverhuringsverbod is elke bepaling in de huurovereenkomst, die dit wel zou toelaten, relatief nietig. Aldus wordt de onderhuurder beschermd, die de werkelijke bewoner is en het slachtoffer zou kunnen worden van de "collusie", de vermenging tussen de verhuurder en de fictieve hoofdhuurder (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 179, nr. 293).

1095 Aangezien de bestemming van de gehuurde zaak tot hoofdverblijfplaats van de huurder-rechtspersoon echter niet mogelijk is, werden door het verbod niet enkel immobiliënkantoren, doch ook openbare instellingen (zoals O.C.M.W.'s en gemeenten) en verenigingen zonder winstoogmerk (V.Z.W.'s) (zoals sociale verhuurkantoren en huurdersunies) getroffen, terwijl deze vaak woningen huren om deze op hun beurt ter beschikking te

stellen van maatschappelijk zwakke groepen, die op de huurmarkt moeilijk aan hun trekken kunnen komen. Zij konden in principe niet onderverhuren, noch een huurovereenkomst overdragen om te dienen tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder of overnemer (zie ook boven, nrs. 365-371).

1096 Ingevolge de Wijzigingswet van 13 april 1997 werd de principiële verbodsbepaling van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek behouden. Op twee vlakken is er echter een versoepeling gekomen door uitzonderingen in te bouwen, ten eerste op het vlak van de zogenaamde "sociale" onderverhuringen en ten tweede op het vlak van de handelshuurovereenkomsten. De bedoeling is een groter aantal huurders onder het toepassingsgebied en de bescherming van de Woninghuurwet te brengen.

§ 2. De "sociale" onderverhuringen

A. DOELSTELLINGEN EN ANTECEDENTEN

1097 De eerste versoepeling betreft de mogelijke onderverhuring door bepaalde rechtspersonen. Hoewel reeds tijdens de voorbereiding van de Wet van 20 februari 1991 op de problematiek werd gewezen, werd een amendement, dat ertoe strekte dat een uitzondering zou gemaakt worden voor verenigingen zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, afgewezen (zie hierover verder, nrs. 1102-1110). Er werd na de totstandkoming van de Wet van 20 februari 1991 ook reeds gewezen op deze "lacune" in de wet (B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 920-923). Ook de Evaluatiecommissie had op dit feit gewezen; P. JADOUL, "La sous-location ...", *t.a.p.*, 175; zie ook: N. VERHEYDEN-JEANMART, *t.a.p.*, 1991, 34). Nu wil de wetgever aan bepaalde verenigingen met een humanitair of sociaal oogmerk de mogelijkheid bieden om een woning te huren om deze vervolgens onder te verhuren aan financieel minder begoede huurders, zodat deze laatsten er hun hoofdverblijfplaats kunnen vestigen en zich kunnen beroepen op de bescherming van de Woninghuurwet (zie verder, nrs. 1111-1116).

1098 Naar aanleiding van een aantal terechte opmerkingen en het feit dat de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning een dergelijke mogelijkheid had opgenomen was een wetsvoorstel door volksvertegenwoordiger LANDUYT ingediend (wetsvoorstel "betreffende de onderverhuring van woningen door verenigingen", *Parl. St.* Kamer 1992-93, nr. 1138; zie ook reeds: *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 5 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/6, 10; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 63 (Verslag VAN ROMPAEY); zie ook: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 3-5 (Memorie van Toelichting)). Het stelsel van de (tijdelijke) Huurwet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning was inderdaad eveneens van toepassing, wanneer het ging om een huurovereenkomst en andere overeenkomsten onder bezwarende titel, die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd goed of van een gedeelte van een dergelijk goed, indien deze zijn bestemd "voor de vestiging van de zetel of voor de uitoefening van activiteiten van een vereniging zonder winstoogmerk die een opdracht vervult van algemeen belang of sociaal, cultureel of menslievend gebied of van een instelling van openbaar nut die onderworpen zijn aan de Wet van 27 juni 1921" (zie art. 1 Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, *B.S.* 29 december 1989; zie hierover: M. DAMBRE, "Commentaar bij de tijdelijke huurwet van 22 december 1989", *T. Vred.* 1990, p. 55-56, nr. 8 en

nrs. 11-12; J.H. HERBOTS, "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.* 1989-90, 897; B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 15-18, nrs. 19-23; P. JADOUL, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *T. Vred.* 1990, 36; P. JADOUL, "La loi relative à la protection du logement familial", *Journ. proc.* 1990, 19-20; J.M. LEBOUTTE, "De wet van 22 december 1989 inzake de bescherming van de gezinswoning", *De Gem.* 1990, 45-46; Y. LELEU en J.M. VANSTAEN, "La loi du logement familial", *Rev. not. b.* 1990, 62-63; J. SIMONS, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *Res Jur. Imm.* 1990, 106-107; J. VANKERCKHOVE, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *J.T.* 1991, p. 124, nrs. 8-9; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning", *T.B.B.R.* 1990, p. 191-193, nrs. 10-12). Bij de verlenging van deze tijdelijke Huurwet is dit niet hernomen, omdat deze huurovereenkomsten geen bijzondere bescherming kregen in het toenmalige ontwerp van toekomstige "definitieve" Huurwet, zodat een overgangsregeling niet nodig werd geacht (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.366/6, 90 (Verslag DEFOSSET); A. VAN OEVELEN "Wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten die de hoofdverblijfplaats van de huurder betreffen", *R.W.* 1990-91, p. 807, nr. 2).

1099 De regering achtte het bij de totstandkoming van de tijdelijke wet voor het jaar 1990 verantwoord eenzelfde bescherming te bieden aan de instellingen van openbaar nut en aan bepaalde verenigingen ten dienste van de gehele bevolking of van een gedeelte ervan (als voorbeelden van dergelijke verenigingen kunnen worden genoemd: de kinderbewaarplaatsen, de humanitaire organisaties, de tehuizen voor jongeren, de centra voor permanente vorming en voortgezet onderwijs en jeugdhuizen: *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 5 (Memorie van Toelichting), ontwerp van wet "tot bescherming van de gezinswoning"). Onder bepaalde voorwaarden vielen derhalve de huurovereenkomsten, waarbij een vereniging zonder winstoogmerk partij is, eveneens onder het toepassingsgebied van de wet. De eerste voorwaarde bestond erin dat het moest gaan om onroerende goederen, die dienen als vestigingsplaats voor de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk of die dienen voor de uitoefening van de activiteiten van die vereniging, hetgeen dus zou gelden voor de huisvesting in het kader van een bijzondere woonvorm. Het was inderdaad niet nodig dat het om de hoofdzetel ging (J. VANKERCKHOVE, "La loi du 22 décembre 1989...", *t.a.p.*, p. 124, nr. 8; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 ...", *t.a.p.*, p. 191-192, nr. 11). Het is immers vaak zo dat verenigingen zonder winstoogmerk, die bepaalde initiatieven van beschermde woonvormen begeleiden, woningen huren om er "hun activiteiten uit te oefenen", los van de hoofdzetel van de vereniging. De zetel van de vereniging zonder winstoogmerk moet worden vermeld in de statuten (art. 2 § 1 van de Wet van 27 juni 1921). Onder zetel dient te worden verstaan de voornaamste vestigingsplaats, te vergelijken met de woonplaats van een fysieke persoon en waar de leiding en het beheer van de vereniging plaatshebben (J. 'T KINT, *Les associations sans but lucratif*, Brussel, Larcier, 1974, 32). De zetel en de plaats, waar de activiteiten worden uitgeoefend, hoeven niet noodzakelijk samen te vallen. Gaat het inderdaad om twee aparte onroerende goederen, dan waren beide beschermd door de Wet van 22 december 1989 (voor enkele problemen, die hierbij kunnen rijzen: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 16, nr. 20). De tweede voorwaarde hield in dat de vereniging zonder winstoogmerk een opdracht van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied dient te vervullen. Het begrip "opdracht van algemeen belang" was vrij vaag: VANKERCKHOVE stelde voor als criterium te nemen de verenigingen zonder winstoogmerk, die van overheidswege worden gesubsidieerd (J. VANKERCKHOVE, "La loi du 22 décembre 1989 ...", *t.a.p.*, p. 124, nr. 8; zie ook: *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/2, 16 en 22 (Verslag CRUCKE); A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 ...", *t.a.p.*, p. 192, nr. 11). Daarentegen worden publiekrechtelijke rechtspersonen en organisaties niet bedoeld. Zij behoeven geen bescherming; bovendien dient de wettekst eng te worden geïnterpreteerd (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/2, 16 en 29/30 (Verslag CRUCKE). Daar echter geen expliciet onderscheid is gemaakt tussen het privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk karakter, is deze stelling zeer betwistbaar (zie trouwens ook: A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 ...", *t.a.p.*, p. 192, nr. 11). Of dit inderdaad het geval is zal vooral blijken uit de statuten; die moeten immers aangeven met welk doel of doeleinden de vereniging is opgericht (zie art. 2 § 2 van de Wet van 27 juni 1921). Een probleem rijst indien de feitelijke activiteiten van de vereniging zonder winstoogmerk niet (volledig) stroken met de statutair bepaalde doeleinden. Er zijn twee situaties denkbaar. Ofwel

vervult de vereniging zonder winstoogmerk statutair gezien een opdracht van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied, maar is dit *de facto* niet het geval; ofwel vervult de vereniging zonder winstoogmerk volgens de statuten geen opdracht van algemeen belang, maar is dit feitelijk gezien wel het geval. Volgens ons dienen de feitelijke activiteiten determinerend te zijn (voor de ontwikkeling van argumenten ter zake: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 17, nr. 21). Voor de instellingen van openbaar nut is er net als bij de verenigingen zonder winstoogmerk een bescherming van het onroerend goed, dat is bestemd tot vestigingsplaats voor de zetel van die instellingen van openbaar nut, of tot plaats voor de uitoefening van de activiteiten van die instellingen van openbaar nut. Met de instellingen van openbaar nut worden de "stichtingen" bedoeld (A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 ...", *t.a.p.*, p. 192-193, nr. 12; zie ook: W. VAN GERVEN, *Algemeen deel*, *a.w.*, p. 127, nr. 48). De zetel van de instellingen van openbaar nut moet worden vermeld in de statuten (zie art. 30 § 2 van de Wet van 27 juni 1921). Het gebouw, dat op dat adres staat vermeld, was dus beschermd door de Wet van 22 december 1989. De zetel en de plaats, waar de activiteiten worden uitgeoefend, hoeven niet noodzakelijk samen te vallen. Is dit niet het geval, dan zijn zowel het onroerend goed, waar de zetel is gevestigd, als het onroerend goed waar de activiteiten worden uitgeoefend, beschermd. Daar waar bij de verenigingen zonder winstoogmerk wordt gespecificeerd welke opdrachten ze moeten vervullen om te kunnen genieten van de bescherming van de wet, wordt hieromtrent voor de instellingen van openbaar nut niets bepaald. Omdat overeenkomstig de Wet van 27 juni 1921 is vereist dat de instellingen van openbaar nut de realisatie nastreven van een werk op het gebied van de filantropie, godsdienst, wetenschap, kunst of opvoedkunde (zie art. 27 van de Wet van 27 juni 1921), was de Wet van 22 december 1989 op alle instellingen van openbaar nut van toepassing (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 5 (Memorie van Toelichting), ontwerp van wet "op de bescherming van de gezinswoning"); Adv. R.v.St. (afd. wetg.) 17 november 1989, *Parl. St.* Senaat 1989-90 nr. 847/1, 19 (ontwerp van wet "op de bescherming van de gezinswoning"); zie hierover: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 18, nrs. 22-23; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 ...", *t.a.p.*, p. 193, nr. 12). Andere rechtspersonen, zoals vennootschappen, vallen niet onder het toepassingsgebied van de wet voor wat de gebouwen betreft, die zij huren. Publiekrechtelijke rechtspersonen en organisaties vallen eveneens buiten de bescherming van de wet, omdat de regering ervan uitging dat dergelijke instellingen geen bijzondere bescherming behoefden (*Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 847/2, 30 (Verslag CRUCKE)).

B. INHOUD VAN DE NIEUWE REGELING

1100 De regeling, die nu vervat ligt in artikel 1717, derde lid van het Burgerlijk Wetboek, *juncto* artikel 1 § 1*bis* van de Woninghuurwet, is vooral van belang voor de categorieën van kansarme huurders, voor wie een systeem van zogenaamd begeleid of beschermd wonen is georganiseerd, omdat zij, wegens hun fysieke of mentale handicap, hun hoge leeftijd, hun psychische, sociale, politieke of andere problemen, tijdelijk of blijvend niet in staat zijn volledig zelfstandig te wonen (zie ook boven, nrs. 365-371 over deze wijzigingen in het algemeen, zie: K. COLPAERT-ARICKX, "Gemeenten en O.C.M.W.'s mogen voortaan goederen onderverhuren als hoofdverblijfplaats aan 'minder begoeden'", *De Gem. Nieuwsbrief* 1997, afl. 13, 5-6; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 251-253, nrs. 21-22; M. DAMBRE, "Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", *D.C.C.R.* 1997, 308-309; E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 226-232, nrs. 20-23; L. DELCROIX, "La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux. Premier commentaire", *Waarvan Akte* 1997, 95-96; P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht ...", *t.a.p.*, p. 36-37, nrs. 75-81; P. JADOUL, "La sous-location", *t.a.p.*; P. 'T KINT en M. DE WOLF,

"La sous-location par une association humanitaire d'un bien utilisé comme résidence principale par son occupant", *Non-Marchand* 1997, 202-205; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 375-385, nrs. 466-486; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 66, nr. 21 en p. 180-181, nrs. 296-297; D. MEULEMANS, "De Woninghuurwet ingrijpend gewijzigd", *A.J.T.-Dossiers* 1996-97, afl. 8, p. 135, nr. 65; L. STERCKX, "La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale", *Rev. not. b.* 1997, 391-395; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 332, nr. 39; A. VAN OEVELEN, "Woninghuur en kansarmoede ...", *t.a.p.*, p. 208-209, nr. 3; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740-743, nrs. 30-36; G. DE PALMENAER en H. DE SMET, "Gevolgen van enkele nieuwe wetgevingen op de handelshuur", in X., *Het handelshuurrecht geactualiseerd*, Brugge, Die Keure, 1997, 127-162; G. INSLEGERS, "Verhuring van woningen in de sociale sector", in X., *Vastgoedvademecum*, Diegem, Kluwer Editorial, losbl., Huisvestingsbeleid, deel 2.1., 127-164; voor de historiek van de bepaling in verband met de rechtspersonen verwijzen wij vooral naar: P. JADOUL, "La sous-location ...", *t.a.p.*, 174-176. J. NYCKEES, *t.a.p.*, 7-12; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 180-181, nrs. 296-297).

C. VOORWAARDEN VOOR ONDERVERHURING AAN MINDER BEGOEDE PERSONEN OF AAN PERSONEN DIE ZICH IN EEN BEHARTENSWAARDIGE SITUATIE BEVINDEN

1101 Onder vier welbepaalde voorwaarden kan de huurder, die het door hem gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats gebruikt, dit goed onderverhuren aan iemand, die het wel tot zijn hoofdverblijfplaats gebruikt (art. 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek). Er zijn voorwaarden omtrent de rechtspersoon, de natuurlijke persoon, de volledigheid van de onderverhuring en de instemming van de verhuurder.

1. Voorwaarden omtrent de rechtspersoon

1102 In de eerste plaats moet de huurder één van de rechtspersonen zijn, vermeld in artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat dan om een gemeente, een O.C.M.W., een vereniging zonder winstoogmerk, een instelling van openbaar nut onderworpen aan de Wet van 27 juni 1921, waarbij aan de verenigingen zonder winstoogmerk en aan de instellingen van openbaar nut de rechtspersoonlijkheid wordt verleend, of een vennootschap met een sociaal oogmerk. Het is duidelijk dat de gewone vastgoedkantoren in het licht van deze omschrijving niet in aanmerking komen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 5 (Memorie van Toelichting)). Ten overvloede weze gepreciseerd dat noch de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, noch de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen enerzijds, noch het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen anderzijds vallen onder de opsomming van de soorten instellingen, waarop deze onderverhuringsbepaling van toepassing is (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 182-183, nrs. 82-85 en p. 186-

187, nrs. 92-96; zie ook: G. VAN GEEM, "Les aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public", in *Le Code wallon du Logement*, *a.w.*, 69-74). Voor deze instellingen gelden specifieke regels inzake verhuring van sociale woningen enerzijds en de eventuele onderverhuring van sociale huurwoningen anderzijds (zie o.m. art. 91 § 1 Vlaamse Wooncode; zie verder, nrs. 1156-1165).

1103 Een instelling van openbaar nut is een instelling, die net zoals een vereniging zonder winstoogmerk met uitsluiting van stoffelijk winstbejag, een werk op het gebied van filantropie, godsdienst, wetenschap, kunst of opvoedkunde nastreven (zie art. 27, tweede lid van de Wet van 27 juni 1921). Vennootschappen met een sociaal oogmerk zijn deze vennootschappen die activiteiten uitoefenen in het kader van de sociale economie. Het gaat om "ondernemingen van associatieve aard waar groepssolidariteit belangrijker is dan persoonlijk gewin, zelfs al produceren zij verhandelbare goederen en diensten", zo luidde de motivering bij het wetsvoorstel op de vennootschappen met een sociaal oogmerk (zie hierover o.m.: L. STOLLE, *De vennootschap met sociaal oogmerk. Juridisch en fiscaal statuut modellen, staten en wetteksten*, Diegem, Ced-Samson, 1996; M. DENEF, "Vergelijking met enkele aanverwante rechtsvormen", in X., *De V.Z.W., gezien vanuit de praktijk*, Brugge, Die Keure, 1996, p. 30-42, nrs. 45-65). Het gaat om vennootschappen in het kader van de Wet van 13 april 1995 tot wijziging van de Vennootschappenwet, gecoördineerd op 30 november 1935, inzonderheid afdeling VII*bis* over de "Vennootschappen met een sociaal oogmerk" (*B.S.* 17 juni 1995; zie hierover: L. STOLLE, *a.w.*, 34 en 45). Door de Wet van 13 april 1995 wordt inderdaad een nieuwe categorie van vennootschappen gecreëerd: de vennootschappen met een sociaal oogmerk (hierna verkort geciteerd "V.S.O."; zie art. 164*bis* tot 164*quater* Vennootschappenwet, thans art. 661 tot 669 W.Venn.). In het licht van de toevoeging van de artikelen 164*bis* tot en met 164*quater* Vennootschappenwet werden ook een aantal belangrijke wijzigingen aan de bepalingen omtrent de vennootschapsovereenkomst doorgevoerd (zie art. 1 W.Venn. en art. 1832 B.W.). De voormelde bepalingen traden in werking op 1 juli 1996 (zie hierover: K. GEENS, "De fundamenten van het vennootschapsrecht dooreen geschud vóór de eeuwwende", in X., *De nieuwe vennootschapswetten van 7 en 13 april 1995*, Kalmthout, Biblio, Jan Ronse Instituut, 1995, 13-60; T. BREESCH en D. COECKELBERGH, *De vennootschap met sociaal oogmerk – Juridische, fiscale en managementaspecten*, Gent, Mys & Breesch, 1995; L. STOLLE, *Vennootschap met sociaal oogmerk*, Diegem, Ced-Samsom, 1995; over de doelstellingen: M. DENEF, *t.a.p.*, p. 30-32, nrs. 46-50).

1104 De hoofdbedoeling van deze nieuwe rechtsvorm is de rechtspersonen, die hun werkterrein hebben in de sociale economie, een meer geschikte rechtsvorm dan die van de V.Z.W. aan te bieden (zie reeds het voorstel van wet "op de vennootschappen met een sociaal oogmerk, de vennootschappen ter ondersteuning van de vennootschappen met een sociaal oogmerk en de verenigingen van vennootschappen met een sociaal oogmerk", ingediend op 9 maart 1990 door de heer WASSEIGE: *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 904/1, 1-3; voorstel van wet "op de vennootschappen met een sociaal oogmerk, de vennootschappen ter ondersteuning van de vennootschappen met een sociaal oogmerk en de verenigingen van vennootschappen met een sociaal oogmerk", ingediend op 18 november 1992 door de heer TAMINIAUX: *Parl. St.* Senaat 1992-93, nr. 535/1, 1-3; Ontwerp van wet "tot wijziging van de Vennootschappenwet gecoördineerd op 30 november 1935": *Parl. St.* Senaat 1993-94, nr. 1086/2, 229-362).

1105 Een exacte definitie van het begrip "sociale economie" wordt door de wetgever niet gegeven. Wel bepalen de parlementaire voorbereidende werken dat dit begrip o.m. de volgende lading dekt: "ondernemingen van associatieve aard waar groepssolidariteit belangrijker is dan persoonlijk gewin, zelfs al produceren zij verhandelbare goederen en diensten". Soms wordt gesproken van "op associatie gerichte economie". In een sociale economie spelen de dienstverlening aan de leden en aan de gemeenschap, middels medezeggenschap en participatie van de werknemers in de onderneming, een belangrijkere rol dan het maken van winst.

1106 De ondernemingen uit de sociale economie willen een oplossing bieden voor een aantal belangrijke maatschappelijke aangelegenheden, zoals werkloosheid, inschakeling van laaggeschoolde of mindervalide personen in het arbeidsproces, gebrek aan inspraak en (financiële) participatie van werknemers in ondernemingen, ontwikkelingsproblematiek van achteruitgestelde regio's of gemeenschappen en het stimuleren van sociale en culturele initiatieven (*Parl. St.* Senaat 1992-93, nr. 535/1, 1-3 (Memorie van Toelichting)). Concrete voorbeelden van op associatie gerichte ondernemingen zouden kunnen zijn: beschutte werkplaatsen, de zogenaamde wereldwinkels, ketens gericht op ecologische producten, enz.

1107 Omdat deze "sociale ondernemingen" enerzijds geen winstoogmerk nastreven, konden zij (gelet op het vereiste van winstoogmerk vervat in het oud art. 1832 B.W.) niet de vorm van een vennootschap in de zin van artikel 2 van het Wetboek van Vennootschappen aannemen. Zij konden dus enkel de vorm van een V.Z.W. aannemen, doch dit beperkte dan weer hun mogelijkheden tot het uitoefenen van handelsactiviteiten (*Parl. St.* Senaat 1993-94, nr. 1.086/2, 343 (Verslag VANDENBERGHE, STROOBANT en LAVERGE); M. COIPEL, "Le rôle économique des A.S.B.L. au regard des sociétés et de la commercialité", *t.a.p.*, 193-248; K. GEENS, "De fundamenten van het vennootschapsrecht dooreengeschud vóór de eeuwwende", *t.a.p.*, p. 50, nr. 53; P. ERNST, "Misbruik van de rechtsvorm van een V.Z.W.: beschouwingen over de rechtspersoonlijkheid, het winstoogmerk, de commercialiteit en het vermogen van de V.Z.W.", *T.P.R.* 1995, 7-78; Kh. Antwerpen 25 oktober 1979, *R.W.* 1979-80, 1258; Kh. Gent 24 april 1986, *R.D.C.B.* 1988, 571; Kh. Bergen 22 mei 1987, *R.P.S.* 1988, 154).

1108 Een ander motief, dat meespeelde bij de invoering van de V.S.O., was het feit dat V.Z.W.'s in hun dagelijks bestaan regelmatig ondervinden dat zij niet worden geacht een geloofwaardig rechtspersoon te zijn (*Parl. St.* Senaat 1993-94, nr. 1086/4, 149 (werkstuk neergelegd door de minister); M. COIPEL, "Le rôle économique des A.S.B.L. au regard du droit des sociétés et de la commercialité", *t.a.p.*).

1109 Door de oprichting van de categorie van de V.S.O. wilde de wetgever derhalve tegemoetkomen aan deze gebreken en de mogelijkheid bieden om hoofdzakelijk handelsactiviteiten zonder het vereiste winstoogmerk te voeren, alsook een "geloofwaardiger" profilering, voornamelijk naar financierders en kredietverleners, bereiken. Alhoewel op zich de coöperatieve vennootschap had kunnen dienen, werd toch gekozen voor een nieuwe rechtsvorm (wetsvoorstel WASSEIGE, *Parl. St.* Senaat 1989-90, nr. 904/1, 4 (Memorie van Toelichting); wetsvoorstel TAMINIAUX, *Parl. St.* Senaat 1992-93, nr. 535/1, 4 (Memorie van Toelichting)).

1110 Teneinde te mogen deelnemen aan het maatschappelijk verkeer als geldige V.S.O. dienen de statuten een aantal vastgelegde bepalingen te bevatten (zie art. 661 en 663 W.Venn.). Kort samengevat zijn de belangrijkste:
- de vennoten mogen geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven;
- naast de activiteiten, die als (statutair) doel van de vennootschap worden verricht, dient tevens het sociaal oogmerk van deze activiteiten nauwkeurig in de statuten omschreven te worden;
- de vennoten hebben een beperkt individueel stemrecht (10 % van alle stemmen);
- het bestuursorgaan van de V.S.O. moet statutair worden verplicht een jaarlijks verslag uit te brengen;
- aan de personeelsleden dient statutair de mogelijkheid te worden geboden om toe te treden als vennoot binnen het jaar na hun indiensttreding;
- de bepaling dat het vereffeningsaldo van de V.S.O., na aanzuivering van alle schulden en terugbetaling van alle inbrengen, een bestemming dient te krijgen, die zo veel mogelijk aanleunt bij het sociaal oogmerk van de vennootschap, moet in de statuten worden opgenomen (T. BREESCH en D. COECKELBERGH, *De vennootschap met sociaal oogmerk – Juridische, fiscale en managementaspecten*, *a.w.*, p. 6, nr. 11-12 en p. 10, nr. 14-16; L. STOLLE, "De vennootschap met sociaal oogmerk", *a.w.*, 30-37; M. DENEF, *t.a.p.*, p. 35-36, nr. 56; voor een beoordeling door het Arbitragehof van de werkingsmodaliteiten van dit type van verenigingen, zie ook: Arbitragehof nr. 122/2000, 29 november 2000, *B.S.* 14 december 2000).

2. Voorwaarden omtrent de natuurlijke persoon

1111 In de tweede plaats moet de onderhuurder een natuurlijke persoon zijn, die minder begoed is of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevindt. Sommigen vinden dit vage begrippen, waarvan de toepassing in de praktijk tot moeilijkheden kan leiden (A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 741, nr. 32; voor een evolutie van de begrippen, die de subjectgerichtheid in de sociale huisvesting hebben aangeduid en aanduiden: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 499-552). Wat wel vaststaat is dat personen die in aanmerking komen voor het bestaansminimum, zoals bedoeld in de Wet van 7 augustus 1974, moet worden beschouwd als minder begoed in de betekenis van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens artikel 1 van de Wet van 7 augustus 1974 tot instelling van het recht op een bestaansminimum (*B.S.* 18 september 1974) heeft iedere Belg, die zijn burgerlijke meerderjarigheid heeft bereikt, die zijn werkelijke verblijfplaats in België heeft en die geen toereikende bestaansmiddelen heeft, noch in staat is deze hetzij door eigen inspanningen, hetzij op een andere manier te verwerven, het recht op een bestaansminimum. Hetzelfde recht wordt verleend aan de minderjarigen ontvoogd door huwelijk, alsmede aan de ongehuwden met één of meer kinderen ten laste (zie hierover o.m.: P. SENAEVE en D. SIMOENS, *O.C.M.W.-dienstverlening en bestaansminimum*, Brugge, Die Keure, 1995, p. 13-19, nrs. 11-25; D. CUYPERS en H. PAS, met medewerking van S. VERSTRAETEN, "Overzicht van rechtspraak (1992-1997): bestaansminimum", *T.S.R.* 1999, 659-746; H. FUNCK, "De rechtspraak van de arbeidsgerechten: oude en nieuwe vragen", in J. PUT en D. SIMOENS (ed.), *O.C.M.W. in de kering. 20 jaar bestaansminimum en 1 jaar urgentieprogramma*, Gent, Mys & Breesch, 1994, 73-102; H. FUNCK, "Bestaansminimum en maatschappelijke dienstverlening. Wetgeving en rechtspraak", in D. SIMOENS en J. PUT (ed.), *Ontwikkelingen van de sociale zekerheid 1990-1996*, Brugge, Die Keure, 1996, 947-962; H. FUNCK, "A chacun selon ses besoins, de chacun selon ses capacités. La logique des régimes du minimex et de l'aide sociale ordinaire au travers de la jurisprudence récente au sujet des conditons de leur octroi", in X., *Les missions des centres publics d'aide sociale. Questions d'actualité*, Brussel, Publications des Facultés Universitaires Saint-Louis, 1995, 135-183; P. HALLEMANS, "Les notions juridiques de sécurité sociale, d'avantage social et d'assistance", *T.S.R.* 1990, 161-163; J. HUBIN, "Réflexions critiques relatives à la loi du 7 août 1974 instituant un droit à un minimum de moyens d'existence", *Soc. Kron.* 1983, 137-150; E. VERBRUGGEN, "Bestaansminimum. Overzicht van rechtspraak: 1987-1991", *B.T.S.Z.* 1992, 675-805).

1112 Voor het overige komt het aan de rechter toe om in ieder concreet geval te oordelen of de onderhuurder aan één van de twee genoemde kwalificaties beantwoordt (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 19 (Verslag LANDUYT), met verklaringen van de minister; E. DEGROOTE. en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 230-231, nr. 22; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 601, nr. 21). "De minister bevestigt dat in voorkomend geval de

rechter *in concreto* zal moeten beslissen of de ontbinding die de verhuurder vordert wegens het niet vervuld zijn van de voorwaarden in hoofde van de huurder of onderhuurder gerechtvaardigd is. Betreft het een huurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor zal de rechter om de ernst van de tekortkoming te beoordelen rekening houden met het geheel van de onderverhuringen die zijn aangegaan" (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 19 (Verslag LANDUYT)).

1113 Sommigen roepen op om deze begrippen zeer ruim te interpreteren. Er zou kunnen worden verwezen naar de zogenaamde "kansarme" bewonersgroepen, die ten gevolge van sociaal-economische achterstellingsfactoren, zoals bescheiden inkomen, zwakke tewerkstellingssituatie, enz., tijdelijk in een toestand van bestaansonzekerheid verkeren (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, 189; verwijzend naar art. 2 van het Besluit van de Waalse Regering van 4 juli 1996 in verband met de oprichting van de agentschappen voor sociale huisvesting, *B.S.* 13 augustus 1996; zie ook de Brusselse Ordonnantie van 12 februari 1998 over de "agences immobilières sociales", *B.S.* 5 juni 1998: I. DURANT, "Du (re)nouveau en ce qui concerne les agences immobilières sociales", *Act. jur. baux* 1998, 98-101; zie ook art. 191 tot 199 van de Waalse Huisvestingscode; zie hierover: C. MERTENS en M. BOLCA, *Le nouveau code wallon du logement*, Diegem, Kluwer Editions Juridiques, reeks *Lois Actuelles*, 1999, 197-204; B. HUBEAU, "Le code wallon du logement: une présentation générale", *Act. jur. baux* 1999, 18-22; B. HUBEAU, "Le logement social dans les trois régions: des divergences dans la convergence", *Logement social. Un état des lieux pour demain*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société*, 1999, 269-271; X., *Mémento du logement*, Brussel, Kluwer Editions Juridiques, 1999, 76-78). Wij verwijzen in dit verband ook naar de definities, o.m. in artikel 2, 6° van de Vlaamse Wooncode, waar woonbehoeftige gezinnen worden vermeld, dit wil zeggen "verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan verworven worden of behouden met extra of omvattende steun" (zie ook: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 9 (Memorie van Toelichting)) en naar de omschrijving van de opdracht van de sociale verhuurkantoren, met name in artikel 56 § 2 van de Vlaamse Wooncode: de sociale verhuurkantoren hebben als taak de inschakeling van privéhuurwoningen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

1114 Het gaat dus duidelijk om groepen, die kwetsbaar zijn en op grond van categorale kenmerken moeilijkheden ondervinden om een goede, aangepaste en betaalbare woning te vinden, zoals migranten, grote gezinnen, gehandicapte personen, alleenstaanden, ouderen en bejaarden, enz. (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, 189-190). De Franse term is "une personne physique démunie ou se trouvant dans une situation sociale difficile", die werd verkozen boven de terminologie "situation digne d'intérêt" (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 19 (Verslag LANDUYT); P. JADOUL, "La sous-location ...", *t.a.p.*, 177-178, die ook situaties van blijvende invaliditeit of een inkomenscriterium, o.m. rekening houdende met de gezinslast, overweegt: *t.a.p.*, 178).

1115 Volksvertegenwoordiger BOURGEOIS stelde voor met de gewesten overleg te plegen teneinde tot objectieve criteria te komen om de in artikel 1717 bedoelde rechtspersonen de kandidaat-onderhuurders te kunnen selecteren, die voor de sociale onderverhuring in aanmerking komen: de Minister van Justitie is daarop ingegaan (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 19 (Verslag LANDUYT)).

1116 De formulering van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek in de nieuwe versie houdt in dat rechtspersonen niet mogen onderverhuren aan een onderhuurder met een andere bestemming dan de hoofdver-

blijfplaats van de onderhuurder; ook de gemengde bestemming (b.v. deels hoofdverblijfplaats en deels beroepslokaal; zie boven, nrs. 330-341) is dus uitgesloten. INSLEGERS verklaart deze bepaling vanuit de personenbelasting op de huurinkomsten van de verhuurders. Ingeval van verhuring als hoofdverblijfplaats wordt de verhuurder immers enkel belast op het kadastraal inkomen op voorwaarde dat de huurder (een gedeelte) van de woning niet inbrengt als een beroepskost in mindering van zijn belastbaar inkomen (zie hierover: G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 190-192, nr. 103; over het fiscaal statuut van de verhuring van kamers en studentenkamers in het bijzonder: F. DELPORTE, "De fiscus en de studentenkamers, of: waarom komt de kotmadam niet meer kuisen?" (noot onder Brussel 19 januari 1993), *T.O.R.B.* 1993-94, 123-125; B. HUBEAU, "Studeren en wonen", *t.a.p.*, 266-268; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, p. 443-465, nrs. 703-732; D. MEULEMANS en L. NEEFS, "De fiscale aspecten van de huurovereenkomst", *Jura Falc.* 1989-90, 115-138; G. POPPE, "Het belastingstelsel van de inkomsten uit onroerende verhuur: een overzicht", *T. Huur.* 2000, 93-106).

3. Voorwaarde omtrent de volledige onderhuring

1117 In de derde plaats is vereist dat de huurder het door hem gehuurde pand volledig onderverhuurt aan één of meer minder begoede personen of personen, die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden, en dat zij dit pand uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen. De hoofdhuurder mag dus zelf geen gedeelte van het door hem gehuurde goed betrekken: hij moet het volledig onderverhuren (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 20 (Verslag LANDUYT)).

4. Voorwaarde omtrent de instemming van de verhuurder

1118 Ten slotte is vereist dat de verhuurder heeft ingestemd met de mogelijkheid dat het verhuurde goed voor deze sociale doeleinden zal worden onderverhuurd. Deze instemming heeft enkel betrekking op de principiële mogelijkheid van een dergelijke onderverhuring en niet op de identiteit van de onderhuurders (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 19 (Verslag LANDUYT), verklaring van de Minister van Justitie). De wet stelt voorop dat voor deze instemming geen bepaalde vormen dienen te worden nageleefd, zodat deze zowel mondeling als schriftelijk kan zijn. Om bewijsmoeilijkheden te voorkomen, kan ze echter best schriftelijk worden gegeven (E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 229-230, nr. 22; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 602, nr. 21; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 741, nr. 32; over deze vereiste in de parlementaire voorbereiding: *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 17 (Memorie van Toelichting); Adv. R.v.St. (afd. wetg.) 23 september 1996, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 23; ontwerp van de wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten"). De verhuurder moet instemmen met de mogelijkheid om het goed "te dien einde onder te verhuren": dat betekent dat de instemming van

de verhuurder met alle middelen van recht kan worden bewezen, analoog met hetgeen geldt voor artikel 1 van de Woninghuurwet (zie boven, nrs. 319-321). Ze kan bij de ingenottreding zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend zijn (zie art. 1 § 1, eerste lid Woninghuurwet). De instemming is nodig, teneinde de verhuurder niet voor een voldongen feit te plaatsen (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 192, nrs. 104-105).

D. WAT HEEFT DE VERVULLING VAN DEZE VIER VOORWAARDEN TOT GEVOLG?

1119 In de eerste plaats is totale onderverhuring onder deze voorwaarden dus toegestaan en door daarover een overeenkomst te sluiten doet de verhuurder afstand van het recht om toepassing van de mogelijke sancties te vorderen (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 181, nr. 298). Een onderverhuring, die aan deze vier voorwaarden voldoet, is volledig onderworpen aan de bepalingen van de Woninghuurwet en meer in het bijzonder aan de regels, die de toegelaten onderverhuring beheersen (zie art. 1 § 1*bis* en art. 4 § 2*bis* Woninghuurwet, dat op zijn beurt verwijst naar art. 4 § 2, derde tot zevende lid Woninghuurwet). Het feit dat het derde tot het zevende lid van artikel 4 § 2 van de Woninghuurwet van toepassing worden geacht op de onderhuurovereenkomst betekent o.m. dat de hoofdhuurder en de onderhuurder overeenkomstig de bepalingen van artikel 3 de onderhuurovereenkomst zelfstandig kunnen beëindigen, hetgeen een uitvloeisel is van artikel 1 § 1*bis* van de Woninghuurwet (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 193, nr. 107). Wanneer het gaat om een hoofdhuurder-rechtspersoon, moet hij de onderhuurder niet enkel op de hoogte brengen van het onderhuurstatuut, maar tevens van de duur en opzeggingsmodaliteiten van de hoofdhuurovereenkomst. De hoofdhuurder draagt ter zake de bewijslast dat hij aan deze informatieverplichting heeft voldaan (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 194, nr. 110).

1120 Voorts heeft dit tot gevolg dat ook het hoofdhuurovereenkomst volledig is onderworpen aan alle bepalingen van de Woninghuurwet (art. 1 § 1*bis*, tweede zin van de Woninghuurwet), ook al was op deze overeenkomst aanvankelijk het gemeen recht van toepassing. Om te vermijden dat deze regeling, die in dit geval de hoofdhuurovereenkomst beheerst, onverenigbaar zou zijn met de regeling van de onderhuur, heeft de wetgever gewild dat de hoofdhuurder zich tegenover zijn verhuurder ook op de bepalingen van de Woninghuurwet kan beroepen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 6 (Memorie van Toelichting)).

1121 Dat de hoofdhuurovereenkomst ook valt onder toepassing van de Woninghuurwet betekent dat de finaliteit van de verhuring derhalve bepalend is. Deze betreft de bedoeling om het geheel onder te verhuren aan één of meer personen, die minder begoed zijn of zich in een sociaal moeilijke situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen. Met betrekking tot de integrale toepassing van de Woninghuurwet op de hoofdverblijfplaats dient nog een voorbehoud te worden gemaakt voor de toepasselijkheid van artikel 11 van die Woninghuurwet over de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandig-

heden. In dit geval is er een probleem met het algemeen aanvaard persoonlijk karakter van de in te roepen omstandigheden, hetgeen moeilijk te realiseren is als de hoofdhuurder een rechtspersoon is. Slechts indien deze kan aantonen dat het gaat om omstandigheden, die enkel de rechtspersoon zelf betreffen en van aard zijn dat het vinden van een andere woning wordt bemoeilijkt, zou een verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden te overwegen zijn. De omstandigheden, die verband houden met de situatie van de onderhuurder zelf, kunnen echter niet worden ingeroepen door de hoofdhuurder-rechtspersoon, omdat ze geen verband houden met de situatie van de hoofdhuurder zelf. Wel kan een toepassing op de regeling van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek en de mogelijkheid om een termijn van respijt te verlenen worden vooropgesteld (G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 195, nr. 113; vgl. over het persoonlijk karakter van de buitengewone omstandigheden: Vred. Antwerpen 23 mei 1984, *R.W.* 1986-87, 685, noot B. HUBEAU).

1122 Maar de wet geeft geen antwoord op de vraag vanaf welk ogenblik de hoofdhuurovereenkomst van een gemeenrechtelijke in een woninghuurovereenkomst wordt omgevormd (A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 741, nr. 33). Voortgaand op de reden waarom de wetgever in geval van een zogenaamde "sociale onderverhuring" de Woninghuurwet ook toepasselijk verklaart op de hoofdhuurovereenkomst, is volgens VAN OEVELEN de meest redelijke oplossing dat de hoofdhuurovereenkomst aan de Woninghuurwet wordt onderworpen vanaf het ogenblik dat de onderhuurovereenkomst in werking treedt (zie ook: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 602, nr. 22: zij stellen voor als tijdstip in aanmerking te nemen het ogenblik waarop de verhuurder zijn instemming heeft betuigd met de "sociale onderverhuring"; VAN OEVELEN vindt dit echter minder aangewezen, omdat de verhuurder alleen zijn instemming moet geven met het principe van de onderverhuring en niet met de identiteit van de onderhuurder: *t.a.p.*, p. 741, nr. 33, voetnoot 85). DELCROIX stelt dat naar analogie met de situatie van een gehuurd goed dat volgens het gemeen recht wordt bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder (zie art. 1 § 1, derde lid Woninghuurwet) dat de huur van een hoofdverblijfplaats een aanvang neemt op het ogenblik van het schriftelijk akkoord van de verhuurder, omdat dit akkoord noodzakelijk is voor de wijziging van bestemming. De wetswijziging heeft dus geen retroactieve werking (zie: L. DELCROIX, *t.a.p.*, 96; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 65, nr. 63; zie ook: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 271; zie ook verder, nr. 1.123).

E. OVERGANGSRECHT

1123 Deze regels zijn enkel van toepassing op de huurovereenkomst, gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997, dit wil zeggen vanaf 31 mei 1997 (zie art. 2, 4, en 15, eerste lid van de Wet van 13 april 1997). Dit is logisch, aangezien de in artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek vermelde rechtspersonen vóór de inwerkingtreding van deze wet het door hen gehuurde goed niet geldig konden onderverhuren om het door de onderhuurder te laten gebruiken als hoofdverblijfplaats (E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 234, nr. 28; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 741, nr. 33; zie ook boven, nrs. 1119-1122).

§ 3. Onderverhuring door een handelshuurder

A. DOELSTELLINGEN EN ANTECEDENTEN

1124 Allereerst werd na het bestaande artikel 1717, tweede lid, de volgende bepaling ingevoegd: "Onverminderd artikel 11*bis* van de afdeling II*bis* van dit hoofdstuk, kan de huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdver-

blijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde van de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen". Na artikel 11 van de Handelshuurwet werd artikel 11*bis* ingevoegd, dat als volgt luidt: "Indien zijn huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4 § 2 van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen. Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst bekomt overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder hiervan voor de duur van zijn overeenkomst. De onderhuurder kan de rechtstreekse rechten, voorzien in de artikelen 11 en 14, tweede lid, nochtans niet inroepen in zijn voordeel tegenover de verhuurder". De versoepeling van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek ingevolge artikel 11*bis* van de Handelshuurwet ten behoeve van de handelshuurder werd ingegeven door de zorg om de stadsvernieuwing, zo blijkt uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 4 (Verslag LANDUYT)) en de veiligheid in de stedelijke centra (*Parl. St.* Senaat 1996-97, 1-505/3, 6 (Verslag DELCOURT-PÊTRE)). Immers, in de stedelijke gebieden is de leegstand van bovenverdiepingen van handelszaken een reeds lang bestaande problematische realiteit. Door de gedeeltelijke onderverhuring aan natuurlijke personen om te dienen tot hoofdverblijfplaats mogelijk te maken (wat sedert de inwerkingtreding van de Woninghuurwet niet meer kon), heeft de wetgever althans één (juridische) belemmering voor een volledige bezetting van de betreffende panden weggenomen. Daarnaast werd geoordeeld dat de hoofdhuurder door de Handelshuurwet zodanig wordt beschermd dat de woonzekerheid van een onderhuurder eigenlijk weinig risico loopt, zodanig dat de gedeeltelijke onderverhuring, ongeacht of de hoofdhuurder nu al dan niet zelf zijn hoofdverblijfplaats heeft in de gehuurde zaak, weinig bezwaren opriep (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 14 (Memorie van Toelichting)). De wetgever wil dus aan de handelshuurder de mogelijkheid bieden om een gedeelte van het door hem gehuurde goed onder te verhuren, om het te laten gebruiken als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, op voorwaarde dat de handelshuurovereenkomst dit niet verbiedt en dat hij zijn handel behoudt in het pand (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 3 (Memorie van Toelichting)). De regeling past zoals gesteld in het regeringsbeleid inzake stadsvernieuwing, omdat ze beoogt de leefbaarheid in de stedelijke gebieden te verbeteren en de leegstand boven winkelpanden kan verhelpen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 4 (Verslag LANDUYT); G. INSLEGERS, *t.a.p.*, p. 197-212, nrs. 117-154; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 252, nr. 21; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 740, nr. 31; M.T. VRANCKEN, "Artikel 11*bis*", *Bijzondere overeenkomsten*, *a.w.*, 1-7).

B. VOORWAARDEN VOOR ONDERVERHURING DOOR EEN HANDELSHUURDER

1125 Uit het nieuwe artikel 11*bis*, eerste lid van de Handelshuurwet volgt dat aan drie voorwaarden moet worden voldaan, indien de handelshuurder een gedeelte van het door hem gehuurde pand geldig wil onderverhuren aan een persoon, die het als hoofdverblijfplaats gebruikt.
a) In de eerste plaats moet het gaan om een huurder, die beschikt over een handelshuurovereenkomst en die zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Dit betekent dat de hoofdhuurder het door hem gehuurde goed effectief moet gebruiken voor de uitoefening van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman, in rechtstreeks contact met het publiek (E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 221, nr. 18; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 741, nr. 34).
b) In de tweede plaats mag de huurder het door hem gehuurde goed slechts gedeeltelijk onderverhuren aan een persoon, die dat gedeelte als hoofdverblijfplaats gebruikt. Dit volgt uit de vorige voorwaarde, omdat anders de uitoefening van de handel niet meer mogelijk zou zijn (E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 221, nr. 18; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 741-742, nr. 34; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 602, nr. 23).
c) In de derde plaats mag de handelshuurovereenkomst de huurder niet verbieden het door hem gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon, die het door hem gehuurde gedeelte als hoofdverblijfplaats gebruikt. Daarnaast kan de handelshuurovereenkomst de onderverhuring ook afhankelijk maken van een voorafgaandelijke, al dan niet schriftelijke toestemming van de verhuurder (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 15 (Memorie van Toelichting); E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 221, nr. 18; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 602, nr. 23; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 642, nr. 34).

C. WELKE ZIJN DE GEVOLGEN VAN DE VERVULLING VAN DE VOORWAARDEN?

1126 Wanneer aan deze voorwaarden is voldaan, zijn de bepalingen van artikel 4 § 2, derde tot zevende lid van de Woninghuurwet van toepassing. Dat zijn de regels, die een toegelaten gedeeltelijke onderverhuring betreffen. Het is betwist of ook de andere bepalingen van de Woninghuurwet in deze situatie van toepassing zijn. Wanneer men enkel de tekst van artikel 11*bis*, eerste lid, tweede zin van de Handelshuurwet voor ogen houdt, zou men geneigd zijn deze vraag eerder ontkennend te beantwoorden. Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de bedoeling van de bepaling dient men ons inziens op deze vraag echter een positief antwoord te geven (zie ook: A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742, nr. 35; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 252, nr. 22; *anders*: E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p., 223-224, nr. 19).

1127 In het voorontwerp van wet, dat was voorgelegd aan de Raad van State, was uitdrukkelijk bepaald dat de Woninghuurwet met inbegrip van artikel 4 § 2, derde tot zevende lid van de Woninghuurwet van toepassing zou zijn op de onderverhuring (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 21 (Memorie van Toelichting), voorgesteld art. 14, eerste lid, tweede zin), maar op advies van de Raad van State werd deze bepaling vervangen door de tekst van artikel 11*bis*, eerste lid, tweede zin van de Handelshuurwet, zoals deze er nu uitziet (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 27 (Memorie van Toelichting)).

1128 De tekst van de memorie van toelichting werd echter niet gewijzigd, waaruit ondubbelzinnig volgt dat de bedoeling van de wetgever was om de gehele Woninghuurwet van toepassing te maken op deze onderverhuring (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 14 (Memorie van Toelichting); zie ook: A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742, nr. 35; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 602, nr. 24). Een gedeeltelijke onderverhuring, die door een handelshuurder wordt toegestaan aan een persoon die in het door hem gehuurde gedeelte zijn hoofdverblijfplaats vestigt, voldoet aan alle toepassingsvoorwaarden van de Woninghuurwet. Indien het de bedoeling van de wetgever zou zijn om deze onderverhuring uit het toepassingsgebied van de Woninghuurwet te sluiten, zou daartoe een expliciete en duidelijke bepaling noodzakelijk zijn geweest, hetgeen niet het geval is (M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 253, nr. 22; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742, nr. 35).

1129 Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van zijn handelshuurovereenkomst heeft verkregen, heeft de onderhuurder het voordeel van deze hernieuwing voor de duur van de huurovereenkomst (art. 11*bis*, tweede lid, eerste zin Handelshuurwet). Hier moet men echter rekening houden met artikel 16, II van de Handelshuurwet: de handelshuurder heeft geen recht op huurhernieuwing voor het gedeelte van het onroerend goed dat hij in onderhuur heeft gegeven voor een ander gebruik dan handel. Indien de handelshuurder-hoofdhuurder de huurhernieuwing heeft verkregen voor het gedeelte van het gehuurde goed dat hij onderverhuurt aan een persoon, die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, is er geen probleem. Deze heeft dan immers krachtens artikel 11*bis*, tweede lid, eerste zin van de Handelshuurwet ook het voordeel van deze hernieuwing. Indien de handelshuurder-hoofdhuurder de huurhernieuwing niet krijgt voor het gedeelte van het onroerend goed dat hij in onderhuur geeft aan een persoon die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, dient hij aan de onderhuur een einde te maken, omdat volgens het toepasselijke artikel 4 § 2, derde lid van de Woninghuurwet de duur van de onderhuur de resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst niet mag overtreffen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 15 (Memorie van Toelichting); A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742, nr. 35; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 603, nr. 24; *anders*: E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 224-225, nr. 19). DEGROOTE en PAUWELS houden ten

onrechte geen rekening met artikel 4 § 2, derde lid van de Woninghuurwet, ofschoon deze bepaling krachtens artikel 11*bis*, eerste lid van de Handelshuurwet in ieder geval van toepassing is op deze vorm van onderverhuring (A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742, nr. 35, voetnoot 95).

1130 Ook staat vast dat de onderhuurder bij de huurhernieuwing tegenover de verhuurder geen aanspraak kan maken op de rechtstreekse rechten van de artikelen 11 en 14, tweede lid van de Handelshuurwet (zie art. 11*bis*, tweede lid *in fine* Handelshuurwet). Dit is logisch, omdat deze rechten betrekking hebben op het geval van een volledige onderverhuring, verbonden aan de overdracht van de handelszaak (zie art. 11, I Handelshuurwet) enerzijds en het geval van een volledige of een gedeeltelijke onderverhuring, verbonden met de huur van een handelszaak of van de totstandbrenging van een nieuwe handelszaak (zie art. 11, II en 14, tweede lid Handelshuurwet) anderzijds. Geen van deze twee hypotheses doen zich hier voor: de hoofdhuurder dient zijn handel immers in het gehuurde goed te bewaren en de onderhuurder moet er zijn hoofdverblijfplaats vestigen (A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742, nr. 35; E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 225-226, nr. 19; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 602 nr. 24).

1131 Een gedeeltelijke onderverhuring, die door de handelshuurder wordt toegestaan aan een persoon die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, heeft ongetwijfeld geen weerslag op de hoofdhuurovereenkomst: deze blijft dan ook integraal onderworpen aan de Handelshuurwet.

D. HET OVERGANGSRECHT

1132 Ingevolge de artikelen 14 en 15, derde lid van de Wet van 13 april 1997 is artikel 11*bis* van de Handelshuurwet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet, dit wil zeggen op 31 mei 1997. De wijzigingen, die werden aangebracht in tweede lid van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, zijn echter slechts van toepassing op de huurovereenkomsten, die zijn gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997 (zie de art. 2, 1° en 15, eerste lid Wet van 13 april 1997). Dit betekent dat op de huurovereenkomsten, die liepen op 31 mei 1997, artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is in de versie die gold vóór de Wet van 13 april 1997. Toch is deze tekst tegenstrijdig met deze van artikel 11*bis* van de Handelshuurwet. Volgens de regel *lex specialis derogat generalibus* moet deze tegenstrijdigheid worden opgelost ten gunste van de laatste bepaling (zie ook: A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 742-743, nr. 36; E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, p. 234, nr. 27).

AFDELING III

ONDERVERHURING EN WONINGHUURWET: ARTIKEL 4 § 2 EN § 3 VAN DE WONINGHUURWET

1133 Artikel 4 § 2 en § 3 van de Woninghuurwet bevat voor de huurovereenkomsten, die door deze wet worden beheerst, een van het gemeen huurrecht op meerdere punten afwijkende regeling.

§ 1. Verbod van volledige onderverhuring

1134 Artikel 4 § 2, eerste lid van de Woninghuurwet bepaalt dat de huurder het tot zijn hoofdverblijfplaats bestemde onroerend goed niet geheel mag onderverhuren aan één of meerdere derden. Deze bepaling, die "collusie en wetsomzeiling" beoogt tegen te gaan, bevat geen bijzondere sanctie, zodat de niet-naleving ervan door de hoofdhuurder, in toepassing van artikel 4 § 3 van de Woninghuurwet, enkel de volledige aansprakelijkheid met zich brengt van de hoofdhuurder voor alle negatieve gevolgen. Het verbod van algehele onderverhuring is vanzelfsprekend niet onlogisch. Door zijn algemene onderverhuring zou het betreffende onroerend goed immers niet meer dienen tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder, waardoor de Woninghuurwet niet meer toepasselijk zou zijn op de hoofdhuurovereenkomst. Daardoor zou deze laatste een gemeenrechtelijk karakter krijgen en dit zou botsen met het principieel onderverhuringsverbod (om te dienen als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder) van artikel 1717, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek (zie hierover: J. NYCKEES, *t.a.p.*, 12).

1135 Eén van de gevolgen van het verbod van totale onderverhuring is dat de hoofdhuurder tegenover de onderhuurder aansprakelijk is ingeval van overtreding van het verbod: wanneer hij het rustig genot niet kan garanderen, moet hij voor alle schade voor de onderhuurder instaan. Omdat hij niet kan instaan voor de verbintenissen, die op hem rusten ingevolge de toepasselijkheid van de Woninghuurwet, zal hij bij equivalent gehouden zijn tot betaling van schadevergoeding aan de onderhuurder (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 179, nr. 294; over dit verbod, zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 376-377, nr. 470). De vraag rijst opnieuw of – ongeacht het dwingendrechtelijke karakter van de regeling – een door de partijen aanvaarde en gedoogde totale onderverhuring kan of niet kan. Nagegaan moet worden of er wel degelijk een driepartijenakkoord is. FORIERS onderscheidt twee hypotheses. Ofwel slaat de onderverhuring niet op een hoofdverblijfplaats: hier zal het gemeen recht van toepassing zijn, én op de verhouding tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder, én op de verhouding tussen de verhuurder en de hoofdhuurder. Wanneer het echter gaat om een onderhuur voor de hoofdverblijfplaats, vindt deze auteur dat de wet niet meer van toepassing kan worden geacht, aangezien de huurder het goed niet

meer tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Toch kan het zijn dat de partijen de bedoeling hebben gehad zich conventioneel te onderwerpen aan het stelsel van de toegelaten gedeeltelijke onderverhuring, "ce qui aurait le mérite de la cohérence" (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 110-111, nrs. 84-86). Volgens LOUVEAUX moet deze oplossing echter wijken voor de overweging dat de overeenkomst niet (meer) beantwoordt aan één van de toepassingsvoorwaarden van de Woninghuurwet, namelijk de bestemming tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Dit is een dwingendrechtelijke bepaling. Willen de partijen daarvan afwijken, dan moet er op zijn minst een expliciet en ondubbelzinnig akkoord bestaan (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 377, nr. 470).

1136 De hoofdhuurder van zijn kant zal instaan voor de gevolgen tegenover de verhuurder: ook hier zal bij equivalent de betaling van een schadevergoeding kunnen worden opgelegd als compensatie voor het verlies ingevolge de sluiting van de huurovereenkomst (zie art. 1149 en 1150 B.W.; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 179, nr. 295), alsook de ontbinding van de huurovereenkomst, waarvan de zwaarwichtigheid door de rechter zal kunnen worden beoordeeld: dit is een beoordeling *in concreto* (*t.a.p.*, p. 179-180, nr. 295; zie ook: P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 107, nr. 74; P.A. FORIERS en A.M. VERHEYDEN, *t.a.p.*, p. 214, nr. 4). Zo is geoordeeld dat een totale onderverhuring van een goed ten precaire titel tijdens het verblijf in het ziekenhuis van de huurder geen fout uitmaakte (Vred. Anderlecht (2de kanton) 9 januari 1992, *T. Vred.* 1992, 56).

§ 2. Toegelaten onderverhuring

1137 Artikel 4 § 2, tweede lid van de Woninghuurwet voert voor de huurder, die de gehuurde woning tot zijn hoofdverblijfplaats heeft bestemd, een mogelijkheid tot onderverhuring in, maar onder bepaalde voorwaarden. De wettelijke vastgelegde voorwaarden zijn de volgende: (a) de onderverhuring heeft betrekking op een gedeelte van het gehuurde onroerend goed; (b) het resterende gedeelte van het goed blijft bestemd tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder; (c) de verhuurder stemt in met de onderverhuring. In het algemeen gaat het om de volgende geldigheidsvoorwaarden (zie: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 182, nr. 301; vgl.: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 376, nr. 469 en p. 377-379, nrs. 471-475):

a) de huurder moet houder zijn van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats;

b) de huurder, die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet volledig of gedeeltelijk onderverhuren aan een onderhuurder, die het tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt;

c) de onderverhuring kan slechts betrekking hebben op een deel van het gehuurde goed; de overige delen moeten voorbehouden blijven om te worden bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;

d) de verhuurder moet akkoord gaan; aangezien de wet geen bepaalde vormvereisten, noch een schriftelijk akkoord vooropstelt, kan het gaan om een mondeling of stilzwijgend akkoord, zelfs *a posteriori* gegeven (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 182, nr. 301; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 110 (Verslag VAN ROMPAEY)). Het moet niet gaan om een specifiek akkoord; het kan in de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn opgenomen, maar ook later tot uiting komen (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 124; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 36; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 331, nr. 37; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 378, nr. 473). FORIERS meent dat het moet gaan om een bijzonder akkoord, omwille van het dwingendrechtelijke karakter van de bepaling (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, p. 106, nr. 71, noot 103). Ons lijkt dit rechtskarakter zich niet te verzetten tegen het standpunt dat een dergelijk akkoord later kan worden bereikt. De weigering vanwege de verhuurder moet het controlerecht van de rechterlijke macht mogelijk maken via de rechtsfiguur van het rechtsmisbruik, ook al is er geen wettelijke bepaling die dit regelt (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 125; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 379, nr. 474);
e) het goed dat wordt gehuurd als hoofdverblijfplaats kan worden onderverhuurd als hoofdverblijfplaats of met een andere bestemming.

1138 Artikel 4 § 2*bis* van de Woninghuurwet, ingevoerd door de Wijzigingswet van 13 april 1997, van zijn kant schrijft voor dat de onderverhuring eveneens is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing (zie boven; J. NYCKEES, *t.a.p.*, 12-13).

§ 3. Welke regels zijn van toepassing?

1139 Van belang is dat ten aanzien van de onderhuurder geen enkele verplichting bestaat met betrekking tot de bestemming van het gehuurde goed, die het dus een andere bestemming dan bewoning kan geven. Deze bestemming zal uiteraard wel beslissend zijn voor de oplossing van de vraag naar de toepasselijke wetgeving (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 379, nr. 475; over de rechtsgevolgen van deze vorm van toegelaten onderverhuring, zie: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 181-182, nr. 299). Net zoals bij huuroverdracht "in cascade" is onderhuur "in cascade" denkbaar: de onderhuurder kan dus gedeeltelijk in onderhuur geven, voor zover de wettelijke voorwaarden worden nageleefd (akkoord van de hoofdverhuurder en onderverhuurder; slechts gedeeltelijke onderverhuring); J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 332, nr. 39; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 385, nr. 485). Door de complexiteit van deze constructies wordt dit best niet bevorderd (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 385, nr. 485).

A. HET GAAT NIET OM DE HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE ONDERHUURDER

1140 Het is mogelijk dat de onderhuurder het ondergehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt overeenkomstig de regels van artikel 1 § 1 van de Woninghuurwet. In dat geval is niet de Woninghuurwet, doch het gemeen huurrecht van toepassing op de onderhuurovereenkomst (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 73 en 78 (Verslag MAYEUR en HERMANS)).

B. HET GAAT OM DE HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE ONDERHUURDER

1141 Een tweede situatie doet zich voor als het goed door de onderhuurder, met toestemming van de onderverhuurder, wordt bestemd tot hoofdverblijfplaats van eerstgenoemde: volgens artikel 4 § 2, tweede lid van de Woninghuurwet worden de rechten en verplichtingen van de huurder en de onderhuurder dan, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van een aantal daarna (art. 4 § 2, derde tot zevende lid) opgesomde bijzondere regels. Valt de onderhuurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, dan verdient de huurder de bescherming van die wetgeving te genieten (over de toepasselijkheid van de Woninghuurwet op onderverhuringen betreffende hoofdverblijfplaatsen: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 183, nr. 304; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 380, nr. 477). Opgemerkt moet worden dat het uiteraard zo is dat de gehuurde plaatsen zich moeten lenen tot gedeeltelijke onderverhuring (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 126, noot 65).

1142 Ook artikel 1 § 1, vierde lid van de Woninghuurwet maakt deze afdeling van toepassing op de onderhuur van de tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel. De onderhuurovereenkomst zal dus op een zelfstandige wijze kunnen worden beëindigd volgens de regels van artikel 3 van de Woninghuurwet. Omdat de wet van toepassing is op de onderhuurovereenkomst, zal het gehuurde goed ook aan de wettelijke vereisten moeten beantwoorden, o.m. de elementaire vereisten inzake woonkwaliteit (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 378, nr. 471).

1143 Voor wat betreft de onderverhuring door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, zoals ingevoegd door de Wet van 13 april 1997, verklaart artikel 1 § 1*bis*, ook in 1997 ingevoegd, de Woninghuurwet van toepassing, binnen de grenzen van artikel 4 § 2*bis*, en bepaalt tevens dat in dat geval ook de hoofdhuurovereenkomst aan de bepalingen van deze wet is onderworpen. En artikel 4 § 2*bis* van zijn kant stelt dat het derde tot het zevende lid van artikel 4 § 2 eveneens van toepassing zijn op dit soort onderverhuring. Gaat het om een onderverhuring om te bestemmen als hoofdverblijfplaats, maar in het kader van een handels-

huur, dan zijn de voorwaarden de volgende (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 183, nr. 302):
a) de huurder is houder van een handelshuurovereenkomst;
b) de onderverhuring mag contractueel niet zijn uitgesloten;
c) de onderverhuring heeft plaats voor de vestiging van de hoofdverblijfplaats;
d) de onderverhuring betreft geen deel van het gehuurde goed, terwijl de rest in gebruik blijft voor commerciële doeleinden.

1144 De bijzondere regels en de bijzondere bescherming van artikel 4 § 2, derde tot zevende lid van de Woninghuurwet bevatten de hierna volgende elementen. De wet legt een aantal beperkingen op met betrekking tot de duur van de onderhuur, het stelsel van de opzegging, de verplichting tot mededeling aan de onderhuurder.
a) De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen (art. 4 § 2, derde lid van de Woninghuurwet; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 184, nr. 306; J. NYCKEES, *t.a.p.*, 14-15; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 381, nr. 478). Deze bepaling komt overeen met de gemeenrechtelijke regel dat men niet méér rechten kan overdragen dan men zelf heeft. Het einde van de hoofdhuurovereenkomst dient principieel het einde met zich te brengen van de onderhuurovereenkomst, ook al zou tussen hoofdhuurder en onderhuurder een langere termijn zijn overeengekomen. Voor de verhuurder, aan wie de hoofdhuurder de gehuurde zaak moet teruggeven, is de onderhuurder een bezetter zonder recht of titel, die hem de onderhuurovereenkomst (een *res inter alios acta*) niet kan tegenwerpen. Om een dergelijke toestand zoveel mogelijk uit te sluiten, vereist de wet dat de duur van de onderverhuring beperkt blijft, tot de normale contractuele duurtijd of de nog resterende termijn, al naar gelang van het geval.
b) De huurder moet de onderhuurder vooraf informeren over zijn hoedanigheid van onderhuurder en over de omvang van zijn rechten met name over de nog resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst, aldus artikel 4 § 2, vierde lid van de Woninghuurwet. De wetgever heeft niet voorgeschreven in welke vorm de hoofdhuurder dient te voldoen aan zijn informatieplicht, doch de bewijslast ligt bij hem (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 184, nr. 305; J. NYCKEES, *t.a.p.*, 14-15; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 383, nr. 483; de bedoeling is niet een mededeling te doen over de rechtstoestand van de onderhuurder, wel hem alle elementen van informatie te verstrekken over de duur van de huurovereenkomst, zodat hij zicht krijgt op zijn eigen situatie, en in het bijzonder op de vervaltermijnen van de driejaarlijkse periodes van de hoofdhuurovereenkomst: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 383, nr. 483). Volgens LOUVEAUX kan de onderhuurder elke nuttige informatie verkrijgen van de huurder en eventueel zelfs via de gerechtelijke weg, zelfs onder verbeurte van een dwang-

som, maar kan dit volgens hem geen aanleiding geven tot schadevergoeding in hoofde van de huurder. De onderhuurder kan er geen rechten uit putten tegenover de verhuurder en de niet-vermelding door de hoofdhuurder dat er een gerechtelijke ontbindingsprocedure voor de huurovereenkomst loopt, dan wel dat een minnelijke regeling voor de beëindiging in de maak is, kan een fout uitmaken (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 384, nr. 483).

c) Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na de ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd (art. 4 § 2, vijfde lid Woninghuurwet). Het einde van de hoofdhuurovereenkomst heeft in dit geval het einde van de onderhuurovereenkomst tot gevolg, zonder dat opzegging van deze laatste overeenkomst vereist is. De in dit verband door de Woninghuurwet ingevoerde meldingsplicht beoogt uiteraard dat de onderhuurder over een redelijke termijn zou beschikken om te zoeken naar een andere woning. In voorkomend geval zal de tot schadeloosstelling aangesproken hoofdhuurder het bewijs dienen te leveren dat hij op een behoorlijke wijze aan zijn meldingsplicht heeft voldaan.

d) Wanneer de hoofdhuurder vervroegd de huurovereenkomst beëindigt, komt er niet automatisch een einde aan de onderhuurovereenkomst. Artikel 4 § 2, zesde lid van de Woninghuurwet schrijft voor dat de hoofdhuurder in dat geval niet enkel de hoofdhuurovereenkomst, doch ook de onderhuurovereenkomst moet opzeggen (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 102; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 37; J. NYCKEES, *t.a.p.*, 14-15; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 381-385, nrs. 479-484). Hij moet tegenover de onderhuurder een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden in acht nemen. De opzegging, gericht aan de onderhuurder, dient vergezeld te zijn van een afschrift van de opzegging van de hoofdhuurovereenkomst. Ten slotte moet de hoofdhuurder aan de onderhuurder een vergoeding betalen, die gelijk is aan drie maanden huur. Deze vergoeding is verschuldigd ongeacht het tijdstip van de vervroegde beëindiging (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 79 (Verslag MAYEUR en HERMANS)). Wat de opzegging betreft geldt dat de onderhuur een huurovereenkomst is, waarop de bepalingen van artikel 3 van de Woninghuurwet van toepassing zijn. Bovendien bepaalt de Woninghuurwet dat de huurder aan zijn onderhuurder de gevolgen kan opleggen, verbonden aan een opzegging door hemzelf gegeven of door de verhuurder in het kader van de hoofdhuurovereenkomst. De wet regelt niets in verband met de verdeling tussen huurder en onderhuurder van de betaling van eventuele vergoedingen, verschuldigd door de verhuurder, wanneer deze opzegt zonder motief, of wanneer deze het beëindigingsmotief niet tot uitvoering brengt. Volgens de voorbereidende werken is men geneigd te veronderstellen dat de wetgever vond dat de onderhuurder, die kennis heeft van de precaire situatie, waarin hij zich bevindt, geen recht heeft op dergelijke vergoedingen, behalve indien de onderhuurovereenkomst

dat zou bepalen (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 112 (Verslag VAN ROMPAEY); B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 381-382, nr. 481). Sommigen vinden dat de specifieke wettelijke regeling voor de beëindiging van de onderhuurovereenkomst inhoudt dat de onderhuurder daaruit ten persoonlijke titel geen enkel recht put op een vergoeding. Volgens LOUVEAUX is er dan ook geen recht op vergoeding (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 382, nr. 481; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 130; *anders*: G. ROMMEL, *t.a.p.*, 37; volgens hem "L'indemnité légale devra logiquement être rétrocédée par le locataire principal au sous-locataire à concurrence de l'assiette de la sous-location"). Gaat de opzegging echter uit van de huurder is er een strenge afwijking ten opzichte van de voorwaarden van artikel 3, zoals opgelegd in artikel 4 § 2, zesde lid van de Woninghuurwet. Het is mogelijk dat er de verplichting is om de verhuurder een vergoeding te betalen, evenals aan de onderhuurder, indien de opzegging is gegeven tijdens de eerste driejarige periode, zelfs indien de eerste driejarige periode van de onderhuurovereenkomst is verstreken (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 131; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 383, nr. 482; het gaat om een forfait, aangezien de verwijzing naar eventuele "andere" mogelijke vormen van schadevergoeding uit de oorspronkelijke tekst is verwijderd: *t.a.p.*; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 132, noot 80). Er is geen gelijkaardig systeem, wanneer de hoofdhuurovereenkomst eindigt in het kader van een minnelijke regeling of een gerechtelijke ontbindingsprocedure. In dit geval zal de hoofdhuurder een schadevergoeding aan de onderhuurder moeten betalen, indien hij zich niet houdt aan één van de wettelijk bepaalde beëindigingsmogelijkheden en de daaraan verbonden voorwaarden (daarbij zou het wettelijk forfait – ofschoon er niet naar wordt verwezen – als referentiepunt kunnen dienen: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 383, nr. 482). Gebeurlijk zal de hoofdhuurder dus gehouden zijn tot betaling van een vergoeding, én aan de verhuurder én aan de onderhuurder. De huurder is ten aanzien van de verhuurder als enige verantwoordelijk voor de niet-naleving van de regels, bepaald in artikel 4 § 2 van de Woninghuurwet (bij de niet-naleving van de overeengekomen duur van de onderhuurovereenkomst; het gebrek aan voorafgaandelijke mededeling; de niet-correcte teruggave op het einde van de huurovereenkomst, al dan niet ingevolge handelingen van de onderhuurder; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 185, nr. 308). De onderhuurder kan geen beroep doen op de mogelijke verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, zoals bepaald in artikel 11 van de Woninghuurwet. Deze rechtsfiguur is volledig vreemd aan de onderverhuringstechniek. Uiteraard kan eventueeel wel toepassing worden gemaakt van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek over de termijn van respijt (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 384, nr. 484; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 38). Het lijkt aannemelijk dat de huurder zelf echter wel het recht behoudt om een buitengewone verlenging te vragen, ook al zijn de gehuurde plaatsen in onderhuur gegeven (het laatste lid van art. 4 § 2 van

de Woninghuurwet lijkt inderdaad enkel betrekking te hebben op de onderhuurovereenkomst en niet op de hoofdhuurovereenkomst (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 129; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 384, nr. 484)). Deze beperking geldt enkel wanneer de huurovereenkomst eindigt ingevolge een opzegging, betekend in het kader van de hoofdhuurovereenkomst. In de andere gevallen blijft het recht om de verlenging te vragen overeind (beëindiging van de onderhuurovereenkomst bij vervaldatum, ingevolge een opzegging door de huurder of de onderhuurder zelf, bij een minnelijke beëindiging of een gerechtelijke ontbinding van de hoofd- of onderhuurovereenkomst; zie hierover: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 384, nr. 484).
e) De wetgever heeft aan de hoofdhuurder geen bijzondere informatieplicht opgelegd voor de gevallen dat de hoofdhuurovereenkomst vervroegd zou worden beëindigd na onderling akkoord tussen verhuurder en hoofdhuurder of door de rechter wordt ontbonden wegens wanprestatie van één van de partijen. Overeenkomstig de regels van het gemeen recht kan worden aanvaard dat de onderhuurder, die ingevolge het gebrek aan mededeling niet tijdig schikkingen heeft kunnen treffen om te verhuizen of op een andere wijze in zijn belangen werd geschaad, een vordering tot schadeloosstelling heeft tegen de hoofdhuurder. Dit is een toepassing van artikel 1134, derde lid van het Burgerlijk Wetboek over de verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de onderhuurovereenkomst.

§ 4. Sancties bij de niet-naleving van de wettelijke regeling

A. ALGEMEEN

1145 De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder "aansprakelijk" voor de gevolgen, die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel, aldus artikel 4 § 3 van de Woninghuurwet. De wet bevat geen bijzondere sancties, zodat de gemeenrechtelijke regels toepasselijk zullen zijn (J. NYCKEES, *t.a.p.*, p. 15-16; B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 90-91, nrs. 194-198). De beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst brengt de onmogelijkheid mee voor de huurder om de onderhuurder het rustig genot te garanderen van het goed, dat hem is onderverhuurd. Na de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst zal de huurder het gehuurde goed moeten teruggeven, zonder dat iemand het nog bewoont. Er heeft dus een automatische beëindiging plaats van de onderhuurovereenkomst, zonder dat er wettelijke opzeggingstermijnen zullen worden nageleefd, weliswaar gekoppeld aan de mededelingsverplichting (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 289, nr. 479; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 184, nr. 307). Het gemeen recht is van toepassing, wanneer de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig wordt beëindigd in onderling akkoord of bij een ontbinding wegens fout, eventueel gekoppeld aan een schadever-

goeding voor de onderhuurder (E. DEGROOTE en C. PAUWELS, *t.a.p.*, 218; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 185, nr. 307).

B. RECHTSPOSITIE VAN DE VERHUURDER

1146 In sommige gevallen is een vordering van de verhuurder mogelijk. De hoofdhuurder, die onderverhuurt zonder toestemming van de verhuurder, met overschrijding van de grenzen van het akkoord van de verhuurder (b.v. wat de persoon van de onderhuurder betreft), met miskenning van de overeenkomst van de regels in verband met de bestemming (b.v. om te dienen als hoofdverblijfplaats) van de gehuurde zaak, loopt het risico te worden geconfronteerd met een eis van de verhuurder, hetzij tot uitvoering van de hoofdhuurovereenkomst *in natura* (met de verwijdering van de onderhuurder) of bij wijze van equivalent (met een vergoeding voor de geleden schade), hetzij tot ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst met schadevergoeding.

1147 De hoofdhuurder die, ondanks het uitdrukkelijk verbod van artikel 4 § 2, eerste lid van de Woninghuurwet, de volledig gehuurde zaak aan één of meerdere derden zou onderverhuren, kan vanaf dat ogenblik zelf geen aanspraak meer maken op de bescherming van de Woninghuurwet. De gehuurde zaak kan dan immers niet meer dienen tot zijn hoofdverblijfplaats. Artikel 1 § 3 van de Woninghuurwet verklaart in dat geval deze afdeling niet langer van toepassing, van zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

C. RECHTSPOSITIE VAN DE ONDERHUURDER

1148 In sommige andere gevallen is een vordering van de onderhuurder mogelijk. In geval van niet-geoorloofde onderverhuring loopt de onderhuurder, die voor de verhuurder een bezetter zonder recht of titel is, het risico door deze laatste te worden uitgedreven na de toewijzing door de rechter van de eis, hetzij tot uitvoering *in natura* van de (hoofd)huurovereenkomst, hetzij tot ontbinding ervan. De hoofdhuurder, die in de onmogelijkheid verkeert om de in de onderhuurovereenkomst aangegane verplichtingen uit te voeren, zonder hierbij overmacht te kunnen inroepen, zal gehouden zijn de onderhuurder hiervoor schadeloos te stellen.

1149 De hoofdhuurder die, zonder de onderhuurder daarvan op de hoogte te stellen en met miskenning van het wettelijk verbod de gehuurde zaak geheel onderverhuurt, kan in het kader van de hoofdhuurovereenkomst geen verdere aanspraak maken op de bescherming van de Woninghuurwet. Wanneer de onderhuurder echter met instemming van de hoofdhuurder de gehuurde zaak bestemt om te dienen tot zijn hoofdverblijf, wordt de Woninghuurwet van toepassing op de onderhuurovereenkomst. De hoofdhuurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst worden dan beheerst door zeer verschillende stelsels. Gelet op de principiële duur van een aan de Woning-

huurwet onderworpen huurovereenkomst en op de beperkte opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder kan de hoofdhuurder zijn contractuele verplichtingen tegenover de onderhuurder niet nakomen. Alleen hijzelf zal moeten instaan voor de eventuele schade van de onderhuurder.

1150 Hetzelfde geldt wanneer de hoofdhuurder nalaat de formaliteiten van artikel 4 § 2, vierde tot zesde lid van de Woninghuurwet na te leven. Dan zal de onderhuurder, die niet op de hoogte is gebracht van zijn hoedanigheid van onderhuurder, eventueel een recht op schadevergoeding hebben wanneer, in toepassing van artikel 4 § 2, laatste lid van de Woninghuurwet, de buitengewone omstandigheden die hij kan inroepen, niet kunnen leiden tot een verlenging van de huurovereenkomst.

§ 5. Enkele toepassingen

1151 In een bepaalde casus werden meerdere verdiepingen van éénzelfde huis betrokken door éénzelfde familie ingevolge één enkele huurovereenkomst. De verhuurder, die wegens eigen gebruik een einde wenst te stellen aan de huurovereenkomst, zelfs om een deel van de lokalen te betrekken, is dan verplicht de volledige huurovereenkomst te beëindigen. Deze opzegging is geldig gemotiveerd, zelfs indien de verhuurder later een deel van de vroeger door dezelfde huurder betrokken lokalen onder- of verderverhuurt. Bewijzen van de effectieve betrekking zijn b.v.: de aanwezigheid van meubilair of materiaal, water, gas of elektriciteitsfacturen en de mededeling van briefwisseling, die regelmatig op het betreffende adres werd opgestuurd (Rb. Brussel 15 juni 1994, *T. Vred.* 1994, 360).

1152 De volledige mondelinge onderverhuring van een handelspand met instemming van de eigenaar ten titel van hoofdverblijfplaats wordt beheerst door de Woninghuurwet. De opzegging van de hoofdhuurovereenkomst verleent aan de onderhuurder het recht op een opzegging van drie maanden en op een vergoeding, die gelijk is aan drie maanden huur (Vred. Wezet 6 februari 1995, *T. Vred.* 1996, 341).

1153 Bij afwezigheid van enig geschrift kan uit het feit dat de verhuurder erkent dat de huur stipt en rechtstreeks aan hem werd betaald, dat hij kennis had van de aanwezigheid van de huurder in het verhuurde goed en dit gedoogde, enkel worden besloten tot het bestaan van een rechtstreekse woninghuurovereenkomst (Vred. Sint-Truiden 5 oktober 1999, *T. Huur.* 2000, 20; Vred. Anderlecht (2de kanton) 9 januari 1992, *T. Vred.* 1992, 56).

§ 6. Overgangsrecht

1154 Deze bepalingen zijn, gelet op hun complexe aard, slechts van toepassing op de onderhuurovereenkomsten gesloten na 28 februari 1991 (B. HUBEAU, M. DAMBRE en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 91, nrs. 199-200; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 385, nr. 486).

1155 Het dwingendrechtelijke karakter van de bepalingen over overdracht van huur en onderhuur en het feit dat daarbij de huurder de centrale rol speelt heeft voor gevolg dat hij zich niet kan bevrijden van de verplichtingen, die in dat verband in de Woninghuurwet zijn opgenomen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 387, nr. 487).

AFDELING IV

BIJZONDERE VORMEN VAN "SOCIALE" ONDERVERHURING: DE SOCIALE ONDERVERHURING IN DE VLAAMSE WOONCODE

1156 Onder meer via instrumenten, opgenomen in de Vlaamse Wooncode, wil de Vlaamse Overheid de private huurmarkt betrekken bij het sociaal woonbeleid, o.m. om zo het tekort aan sociale huurwoningen gedeeltelijk op te vangen (zie hierover: P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht ...", *t.a.p.*, p. 37-38, nrs. 82-84; voor een vergelijking met de Vlaamse Wooncode: P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode", *t.a.p.*, 126-133). In dit verband werd een bijzondere rol toegekend aan de sociale verhuurkantoren. De Vlaamse Wooncode biedt de decretale basis voor de erkenning van deze kantoren (deze kantoren werden samen met de huurdersbonden reeds vóór de Vlaamse Wooncode erkend; zij het bij wijze van experiment; zie hiervoor o.m.: "Beleidsbrief. Huisvesting: een leefbaar Vlaanderen waar het goed is om wonen", *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 431/1, 1-10). Het gaat hier om een trend van een groeiende impact van bepaalde sociale woonorganisaties op de private huurmarkt (zie hierover o.m.: P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht ...", *t.a.p.*, p. 35-38, nrs. 77-87; B. HUBEAU, "Woonrecht, recht op wonen en het gewijzigde woninghuurrecht", *t.a.p.*, p. 21, nr. 50; N. BERNARD en D. MAILLARD, "Agences immobilières sociales", *Act. jur. baux* 1998, 98-101; B. HUBEAU, "Le code du logement wallon: une présentation générale", *Act. jur. baux* 1999, p. 18-22, nrs. 29-30; X., "La politique du logement en Région wallonne", *Mouv. comm.* 1997, 583-622; X., "Vers un Code wallon du logement", *Mouv. comm.* 1997, 334-341). Zowel in het Waalse Gewest (zie de nieuwe Waalse Huisvestingscode), als in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (via een afzonderlijke Ordonnantie van 12 februari 1998, *B.S.* 5 juni 1998) worden organisaties erkend en gesubsidieerd in de sfeer van de huurbemiddeling ("la médiation locative"). Het gaat om "nieuwe wooninitiatieven", die een bijdrage moeten leveren aan de realisatie van het recht op wonen (zie hierover o.m.: L. NOTREDAME, "De bijdrage van de nieuwe wooninitiatieven", *Alert* 1998, 19-31; A. VANHOVE en L. FRET, "Drie stellingen over complementariteit", *Alert* 1998, 32-43; L. NOTREDAME, "De nieuwe wooninitiatieven. Maatschappelijke ontwikkelingen aan de basis", in X., *Welzijnsgids*, Brussel, Kluwer Editorial, 1999, losbl.; A. VANHOVE, "De nieuwe wooninitiatieven", in X., *Welzijnsgids*, *a.w.*, 1999; P. DE DECKER, "Omdat wonen belangrijk is", *Samenl. en Pol.* 1998, afl. 2, 3-11; P. DE DECKER, L. GOOSSENS en B. HUBEAU, "Uitgangspunten voor een hernieuwd en sturend woonrecht", *Planol. Nieuws* 1995, 93-94; A. VANHOVE, "Het sociaal verhuurkantoor: eindelijk de doorbraak of blijven sleutelen in de marge?", *Alert* 1997, 50-68; L. PEETERS en P. DE DECKER, *Het woonbeleid in Vlaanderen op een tweesprong*, Berchem, E.P.O., 1997; vgl.: L. THOLOME (ed.), *Un regard sur le Code flamand de l'habitat*, themanummer *Echos Log.* 1997, 129-152; zie reeds in de voorbereidende werkzaamheden, die hebben

geleid tot de Vlaamse Wooncode: X., *Advies aan de Minister betreffende de voorstellen voor een Vlaamse Wooncode*, Brussel/Antwerpen, Vlaamse Wooncodecommissie, 1994, 59 en 78; algemener: X., *Naar een eerste Vlaamse Wooncode. Achtergrondnota*, Brussel/Antwerpen, Vlaamse Wooncodecommissie, 1994). Zij krijgen een specifieke, beperkte opdracht bij de inschakeling van privé-woningen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dit doel woningen op de private huurmarkt om ze aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren en ontwikkelen ze initiatieven op het vlak van de woonbegeleiding om hun huurders in de praktijk vertrouwd te maken met de rechten en plichten als huurder (art. 56 § 2, derde lid Vlaamse Wooncode; zie: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 6 en 28 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 29 en 137 (Verslag HEEREN); zie ook: *Algemeen Verslag over de armoede*, Brussel, Koning Boudewijnstichting, 1994, 261-263). In dat opzicht zijn ze complementair aan de werking van de traditionele (sociale) huisvestingsactoren, zoals de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen, en het welzijnswerk (zie: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 21 en 29 (Verslag HEEREN)). Het actieterrein van de sociale verhuurkantoren is trouwens ook beperkt tot de private woninghuurmarkt: ze kunnen op geen enkel ogenblik uitgroeien tot een parallel huisvestingscircuit, dat uiteindelijk in concurrentie zou gaan met de sociale huisvestingsmaatschappijen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 21 (Verslag HEEREN)). De decreetgever heeft vooral op het oog dat sociale verhuurkantoren zich in dit verband dienen in te schakelen in de private huurmarkt. Nochtans kunnen ook andere actoren, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen, op dit woningmarktsegment huren en/of onderverhuren aan minderbegoede personen, o.m. via de renovatiehuurovereenkomsten (art. 18 § 2 Vlaamse Wooncode) of in het kader van het sociaal beheersrecht (art. 90 Vlaamse Wooncode; zie boven, nrs. 569-656; zie ook het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *B.S.* 30 oktober 1998).

1157 Om de sociale verhuurkantoren toe te laten op de private huurwoningenmarkt op te treden, bevat de Vlaamse Wooncode een regeling, waardoor aan deze initiatiefnemers subsidies kunnen worden verleend voor sommige verrichtingen in de "semi-sociale" sector. Ze houdt rekening met de belangen van de kansarme en kwetsbare bewoners, die zich nu onbeschermd op de private woninghuurmarkt bevinden. Het gaat dan inzonderheid over de huurvermindering (art. 74 Vlaamse Wooncode; zie: *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 32 (Memorie van Toelichting)).

1158 Wanneer ze gesubsidieerd worden (krachtens art. 65 tot 75 Vlaamse Wooncode), worden evenwel de basisregels van het sociale huurstelsel van kracht voor deze private huurwoningen (zie art. 91 Vlaamse Wooncode; *Parl. St.* Vl. Parl. 1996-97, nr. 654/1, 28 (Memorie van Toelichting)). Met toepassing van artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek kunnen deze instanties, de woningen die ze zelf hebben gehuurd, onderverhuren als sociale huurwoningen, met toepas-

sing van de bepalingen van deze titel over de verhuring van sociale woningen (zie art. 91 § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode). De Vlaamse Wooncode bevat een aantal basisbeginselen in verband met de regeling van sociale huurwoningen (zie de art. 91 tot en met 99 Vlaamse Wooncode). Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op de woningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen en op de gesubsidieerde woningen, die worden verhuurd of onderverhuurd door het Vlaams Woningfonds, de gemeenten, de O.C.M.W.'s en de sociale verhuurkantoren. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Voor de aspecten, die niet geregeld zijn, gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan.

a) Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst, die ten minste een aantal gegevens bevat. Wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurders slechts voor een beperkte termijn beschikt, vermeldt ze tevens de duur. Die mag niet minder bedragen dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, o.m. voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of wachten op een aangepaste woning.

b) De verhuurder houdt een kandidatenregister bij dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, alsook van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het vorige kalenderjaar een sociale huurwoning werd toegewezen. De inschrijving gebeurt in volgorde van de indiening van de aanvragen. Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten. Behalve wanneer de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geeft dat zijn kandidatuur enkel betrekking heeft op sociale huurwoningen in een welbepaald gebied of op sociale huurwoningen, die voldoen aan specifieke kenmerken, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder, dat wil zeggen voor zover deze sociale huurwoningen overeenstemmen met het door de kandidaat-huurder gewenste type van woning. De verhuurder houdt een woningregister bij, waarin al zijn sociale huurwoningen zijn opgenomen, met vermelding van de specifieke kenmerken ervan. De Vlaamse Regering kan de invoering regelen van een centraal woningregister met betrekking tot de sociale huurwoningen, hetzij op het niveau van het Vlaamse Gewest, hetzij op het niveau van gebieden die ze omschrijft. De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van de registers, de wijze waarop deze register worden bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

c) De kandidaat-huurder kan slechts worden toegelaten tot een sociale huurwoning wanneer hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen, die de Vlaamse Regering vaststelt. De verhuurder verleent voorrang aan diegenen, die hij moet herhuisvesten. De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met de keuze van de kandidaat-huurders qua type en ligging van de woning en met de prioriteiten die de Vlaamse Regering vaststelt. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. De Vlaamse Regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties. De Vlaamse Regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.

d) De huurder stelt bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden dienaangaande. De Vlaamse Regering bepaalt, na advies van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en met inachtneming van de navolgende bepalingen, welke kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.

e) De huurovereenkomst wordt in beginsel gesloten voor onbepaalde duur. Ze neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand, die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder heeft vernomen. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, indien hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. Wanneer meerdere personen de woning huren, kan de opzegging door één van hen niet worden tegengeworpen aan de overige huurders. De verhuurder kan de lopende huurovereenkomst enkel

beëindigen in de drie gevallen: wanneer de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden; bij een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen en bij wanbetaling. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden.
f) De Vlaamse Regering bepaalt, binnen de door haar vastgestelde onder- en bovengrenzen, de wijze van berekening en aanpassing van het bedrag dat de huurder moet betalen om de sociale huurwoning te bewonen. Voor die berekening zijn een basishuurprjis, het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling bepalend. Wanneer het bedrag de basishuurprjis, vermenigvuldigd met een door de Vlaamse Regering te bepalen percentage overschrijdt, dan wordt het surplus beschouwd als een solidariteitsbijdrage. De solidariteitsbijdragen dienen de verhuurder als compensatie voor de huurprijzen, die minder bedragen dan de basishuurprijs.
g) Daarnaast gelden specifieke bepalingen (zie art. 100 t.e.m. 102 Vlaamse Wooncode), wanneer de woningen worden verhuurd of onderverhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappijen of door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij stelt een typeovereenkomst vast voor de woningen, die worden verhuurd of onderverhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappijen of door haarzelf. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt. Er zijn nog bepalingen over het centrale kandidatenregister, de bijdragen in het solidariteitsfonds en een centraal woningregister.

1159 Hierdoor doorkruist de Vlaamse Wooncode dus het in 1997 gewijzigde woninghuurrecht. Enerzijds bepaalt het nieuwe artikel 1 § 1*bis* van de Woninghuurwet dat de onderhuur aangegaan door de verenigingen of rechtspersonen, bedoeld in artikel 1717, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is onderworpen aan de Woninghuurwet. Anderzijds zal de onderhuur van een private woning door een sociaal verhuurkantoor (of door een andere instantie vermeld in art. 91 § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode, met name het Vlaams Woningfonds, de gemeenten en de O.C.M.W.'s) zijn onderworpen aan de regels van de sociale verhuring indien zij hoger vermelde subsidie ontvangen. De onderverhuringen die dan worden toegestaan door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de sociale huisvestingsmaatschappijen, vallen altijd onder de regels van sociale verhuring, die ongeacht de eventuele subsidiëring (zie art. 2 § 1, 22° en 91 § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode; zie hierover: G. INSLEGERS, *t.a.p.*, 186). In dat geval heeft het woninghuurrecht nog slechts een suppletieve betekenis. Voor zover deze initiatiefnemers echter zouden onderverhuren zonder de genoemde subsidievormen voor de betrokken woning, zal het woninghuurrecht hierop zonder meer van toepassing zijn (zie: G. INSLEGERS, *t.a.p.*, 183 en 187).

1160 De houder van het sociaal beheersrecht is gerechtigd (en verplicht) om de woning gedurende een (verlengbare) termijn van negen jaar te verhuren onder het sociaal huurstelsel en daartoe alle vereiste werken uit te voeren (art. 90 § 2, tweede lid Vlaamse Wooncode); de werken zijn eveneens subsidiabel (art. 71 Vlaamse Wooncode). Via de uitoefening van dit beheersrecht verandert de private (huur)woning dus van statuut: zij wordt tijdelijk als sociale woning op de huurmarkt gebracht. Hierop zijn alle regels met betrekking tot de sociale verhuring van toepassing en het woninghuurrecht vervult nog slechts een suppletieve rol. In geval van vervreemding dient de verkrijger de op basis van het sociaal beheersrecht gesloten huurovereenkomsten overigens te eerbiedigen (art. 92 § 2, derde lid Vlaamse Wooncode). Dit heeft belangrijke implicaties op de (precontractuele) informatieplicht van de ver-

koper en de notaris in het bijzonder. Indien de eigenaar de woning niet zelf bewoont, heeft de bewoner-hoofdverblijfhouder – in voorkomend geval de zittende (private) huurder – die tevens voldoet aan de voorwaarden om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen, een absolute prioriteit (zie art. 90 § 1, laatste lid Vlaamse Wooncode en art. 38 Wooncodebesluit).

1161 Indien de uitvoering van de werken de ontruiming van het pand noodzaakt, wordt een herhuisvestingsplicht opgelegd aan de houders van het sociaal beheersrecht ten voordele van de bewoners, die de woning als hoofdverblijfplaats gebruiken en die in aanmerking komen voor een sociale woning (art. 35 Wooncodebesluit).

1162 Met de ontvangen huurgelden (vermits het een sociale huurovereenkomst betreft, wordt de huurprijs berekend volgens een basishuurprijs, die wordt berekend op basis van de door de Vlaamse Regering te bepalen criteria die enkel betrekking hebben op de woning zelf, en die rekening houden met de financieringskosten van de werkzaamheden), het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling van de sociale huurder (art. 99 Vlaamse Wooncode), kan de houder van het sociaal beheersrecht de kosten van de vereiste werkzaamheden terugkrijgen. De duur van het beheersrecht wordt bepaald rekening houdend met deze kosten (art. 90 § 2, tweede lid *in fine* Vlaamse Wooncode; dit wordt verder uitgewerkt in art. 36 Wooncodebesluit).

1163 De eigenaar krijgt van de houder van het sociaal beheersrecht een vergoeding gelijk aan het (geïndexeerd) kadastraal inkomen, zonder dat deze vergoeding hoger kan zijn van de huurprijs die de zittende huurder aan de houder verschuldigd is (zie art. 90 § 3 Vlaamse Wooncode).

1164 Indien na beëindiging van het sociaal beheersrecht het goed opnieuw te huur wordt gesteld op de private huurmarkt, moet deze bij voorrang aan de zittende (sociale) huurder worden aangeboden tegen een huurprijs, die met niet meer mag worden verhoogd dan de helft van de laatst betaalde huurprijs onder het sociaal beheersrecht (berekend volgens het sociaal huurstelsel). Zo garandeert de Vlaamse Wooncode de woonzekerheid en een (relatieve) prijsstabiliteit voor de meest kwetsbare huurders, die na beëindiging van het sociaal beheersrecht meer op de private huursector zijn aangewezen. Deze ingreep is ongetwijfeld van belang voor de vrijwaring van het woonrecht van de kansarme huurder (zie hierover: P. De Smedt, "Het woninghuurrecht ...", *t.a.p.*, 31). Pas indien de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning opnieuw vrij op de private woningmarkt te huur worden gesteld (art. 90 § 2, derde lid Vlaamse Wooncode). De huurovereenkomst, die met miskenning van dit wettelijk voorhuurrecht werd gesloten, is niet tegenwerpelijk aan de zittende huurder. De nieuwe huurder, die te goeder trouw een woninghuurovereenkomst heeft gesloten met overtreding van dit voorhuurrecht van de zittende huurder, kan de verhuurder aanspreken en schadeloosstelling vorderen op grond van zijn precontractuele fout: één van de verplichtingen, die

uit het beginsel van de normaal zorgvuldige onderhandelaar-contractant kan worden afgeleid, is immers de verplichting tot het verstrekken van juiste, en, volgens de omstandigheden ook volledige informatie (zie o.m.: W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *T.B.B.R.* 1993, p. 100, nr. 13; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *T.P.R.* 1992, p. 1.217, nr. 29; W. WILMS, "Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondslagenonderzoek", *R.W.* 1980-81, 507). Het vooraf meedelen van een bestaand voorhuurrecht aan de aspirant-huurder behoort ongetwijfeld tot de precontractuele informatieplicht van de verhuurder op basis van zijn vrijwaringsplicht voor eigen daad (zie: Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 166, nrs. 151-152).

1165 De Vlaamse Wooncode lijkt vooral op twee punten in te werken op deze federale onderverhuringsregeling: zij kan enerzijds een objectiever interpretatiekader aanbieden bij de inhoudelijke invulling van de begrippen "minderbegoede" of "sociaal behartenswaardige" situatie, terwijl anderzijds de onderverhuringen van in het kader van de Vlaamse Wooncode gesubsidieerde particuliere woningen in afwijking van artikel 1 § 1*bis* van de Woninghuurwet onder de regels van het sociaal huurstelsel vallen, met nog slechts een suppletieve rol voor het federaal woninghuurrecht (P. DE SMEDT, "Het woninghuurrecht ...", *t.a.p.*, p. 38, nr. 87).

TITEL VI

OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED

HOOFDSTUK I

ALGEMENE SITUERING VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED

AFDELING I

BEKNOPT OVERZICHT VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED

1166 Artikel 9 van de Woninghuurwet regelt de rechtsgevolgen van de eigendomsoverdracht van de gehuurde zaak ten aanzien van de lopende woninghuurovereenkomst (zie hierover in het algemeen: P.A. FORIERS, *Etat du bien loué et bail à la rénovation*, 97-116; D. MEULEMANS, "Overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht* Brugge, Die Keure, 1991, 167-184; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 99-118, nrs. 304-368; D. MICHIELS, "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-92, 657-664; M.H. MIGNON-GILLIS, "L'article 9 de la loi du 20 février 1991", in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 183-194; J. NYCKEES, "Artikel 9 – Overdracht van het gehuurde goed", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 1-12; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code – relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, p. 335-336, nrs. 50-53; A. VAN OEVELEN, "De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst", *Not. Fisc. M.* 1991, 203-220 en 237-258; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Apeldoorn/Antwerpen, Maklu, 1991, p. 75-82, nrs. 68-71; A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht anno 1991", *R.W.* 1990-91, p. 1486-1487, nrs. 68-71; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 109-152; M. VANWIJCK-ALEXANDRE en L. HERVE, "La vente du bien loué: questions spéciales", *Act. dr.* 1994, 517-601).

1167 Artikel 9 van de Woninghuurwet onderscheidt twee gevallen.

1° de huurovereenkomst met vaste dagtekening op het ogenblik van de eigendomsoverdracht. De verkrijger treedt zonder meer in de plaats van de vorige eigenaar, met alle rechten en verplichtingen en dit vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte houdende eigendomsoverdracht. De verkrijger moet de huurovereenkomst eerbiedigen en kan zich zelfs niet beroepen op een eventueel in deze overeenkomst opgenomen uitzettingsbeding bij vervreemding.

2° de huurovereenkomst zonder vaste dagtekening ten tijde van de eigendomsoverdracht. Op voorwaarde dat de gehuurde zaak reeds minstens zes maanden wordt betrokken door de huurder zal de verkrijger eveneens in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treden, met dien verstande dat de verkrijger de huurovereenkomst zal kunnen beëindigen overeenkomstig artikel 3 §§ 2, 3 en 4 van de Woninghuurwet (opzegging voor persoonlijk gebruik, voor verbouwingen of zonder motief doch met vergoeding), mits hij binnen de drie maanden na het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht een opzegging van drie maanden aan de huurder betekent.

1168 Aangezien artikel 9 van de Woninghuurwet geen regeling bevat voor wat betreft de huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening, terwijl het vervreemde gehuurde goed nog geen zes maanden door de huurder wordt betrokken, zal voor deze woninghuurovereenkomsten het gemeen huurrecht van toepassing zijn.

AFDELING II

TEGENWERPELIJKHEID VAN DE HUUROVEREENKOMST IN GEVAL VAN VERVREEMDING VAN HET GEHUURDE GOED

§ 1. Beknopt overzicht van het gemeen recht in verband met de tegenwerpelijkheid van een huurovereenkomst in geval van vervreemding van het gehuurde goed

A. BEGINSEL

1169 Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek beschermt de huurder of de pachter in geval van vervreemding (verkoop, ruil, schenking, vruchtgebruik, erfpacht, opstal, inbreng in een vennootschap) van het gehuurde goed indien de huurovereenkomst bij authentieke akte is vastgesteld of vaste dagtekening overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek heeft verworven. De regel is derhalve van toepassing indien de huurovereenkomst werd geregistreerd, indien één der partijen bij de overeenkomst is overleden of indien de hoofdinhoud van de overeenkomst is vastgesteld of overgenomen in een authentieke akte. In die gevallen kan de verkrijger om niet of onder bezwarende titel de huurder niet uit het gehuurde goed zetten.

1170 Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek houdt een vorm van wettelijke subrogatie in. De verkrijger treedt in alle rechten van de oorspronkelijke verhuurder, b.v. het recht op teruggave van het goed bij de beëindiging van de huurovereenkomst in dezelfde staat als bij het begin van de huur (art. 1730 t.e.m. 1732 B.W.; Cass. 29 februari 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 816, *Pas.* 1980, I, 808 en *R.W.* 1980-81, 1177) of het voorrecht op de huurwaarborg voor

eventuele tekortkomingen van de huurder aan zijn verbintenissen. Voor verbintenissen die ontstaan zijn voordat de overdracht tegenwerpelijk is aan de huurder blijft de oorspronkelijke verhuurder evenwel alleen instaan; de huurder kan de koper enkel aanspreken voor de verbintenissen van de verhuurder die ingevolge de koop overgaan op de koper en die, behoudens andersluidend beding, deze zijn waarvan de uitvoering na de koop moet gebeuren (Cass. 27 juni 1946, *Pas.* 1946, I, 267).

1171 Deze vorm van subrogatie wordt klassiek ontleed als een beding ten behoeve van een derde, meer bepaald van diegene die het gehuurde goed vervreemdt ten behoeve van de huurder met betrekking tot de uitvoering van de verbintenissen uit de huurovereenkomst na het tijdstip van de vervreemding, gekoppeld aan een overdracht van schuldvordering door diegene die vervreemdt aan de verkrijger voor de periode na de vervreemding (H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 785, nr. 763; D. MICHIELS, "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-92, (657) 658; L. SIMONT, "La cession de bail", in X., *La transmission des obligations*, Brussel, Bruylant, 1980, (279) 319-321; zie ook Cass. 16 januari 1953, *Arr. Cass.* 1953, 303). Deze analyse maakt duidelijk dat de schulden van de verhuurder-vervreemder niet automatisch overgaan op de verkrijger. Dit houdt in dat de verhuurder ten aanzien van de huurder na de vervreemding van het gehuurde goed niet ontslagen zal zijn van zijn contractuele verplichtingen indien de huurder niet akkoord gaat met de schuldoverdracht (H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 794-795, nr. 772).

1172 In een recentere visie werd voorgesteld de overdracht als een zelfstandige rechtshandeling die plaats vindt krachtens de wet te kwalificeren, waardoor de koper voor de toekomst alle rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst verkrijgt en waardoor, vermits het om een onvolmaakte overdracht gaat, de verhuurder niet automatisch ontslagen is van zijn contractuele verbintenissen ten aanzien van de huurder (P. VAN OMMESLAGHE, "La transmission des obligations en droit positif belge", in X., *La transmission des obligations*, Brussel, Bruylant, 1980, p. 157, nr. 64; zie ook E. DIRIX, *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Maarten Kluwer, 1984, p. 52-53, nr. 59 en p. 60-63, nrs. 73-77).

1173 Bij gebreke van huurovereenkomst met vaste datum zal de verkrijger de huurder, die het gehuurde goed te zijnen opzichte bezet zonder recht of titel, kunnen uitzetten, zonder opzegging of opzeggingstermijn in acht te moeten nemen. Het is aan te raden om de intentie tot uitdrijving die ter kennis van de huurder wordt gebracht, niet als opzegging te betitelen, aangezien daaruit de impliciete erkenning van het bestaan van een huurovereenkomst tussen verkrijger en huurder zou kunnen worden afgeleid (zie b.v. Vred. Torhout 28 juni 1988, *R.W.* 1989-90, 855). De verkrijger is evenmin tot enige schadevergoeding gehouden (art. 1750 B.W.). De huurder zal zich desgevallend enkel tegen de oorspronkelijke verhuurder kunnen keren op

grond van diens verplichting het rustig genot aan de huurder tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst te garanderen (zie verder, nrs. 1181-1182).

B. TIJDSTIP WAAROP DE HUUROVEREENKOMST VASTE DATUM MOET HEBBEN REKENING HOUDEND MET HET OGENBLIK WAAROP DE VERKRIJGER IN DE PLAATS TREEDT VAN DIEGENE DIE HET GEHUURDE GOED VERVREEMDT

1174 Artikel 1 van de Hypotheekwet schrijft voor dat akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, waarbij zakelijke rechten worden overgedragen moeten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het goed wil men zich op die akten kunnen beroepen tegen derden te goeder trouw. De onduidelijkheid of het begrip "derden" eveneens de houders van persoonlijke rechten, zoals de huurder, omvatte, heeft in de rechtsleer geleid tot de gekende discussie of de akte van vervreemding diende te worden overgeschreven om tegenwerpelijk te zijn aan de huurder. Afgeleiden van deze discussie leidden tot onduidelijkheid over de toepassing van de oorspronkelijke tekst van artikel 9 van de Woninghuurwet (zie verder, nrs. 1184-1189). Kort samengevat kan men twee tegengestelde stellingen, aangeduid met de naam van hun meest prominente verdediger, en een op vandaag vrij algemeen aanvaarde (derde) oplossing onderscheiden.

1175 De stelling DE PAGE kent aan de verkrijger rechten toe ten aanzien van de huurder vanaf de wilsovereenstemming met betrekking tot de vervreemding, aangezien dit in principe het tijdstip is van de eigendomsoverdracht. "Derden" in de zin van artikel 1 van de Hypotheekwet zijn houders van zakelijke rechten op het onroerend goed. Huurders die slechts over een persoonlijk schuldvorderingsrecht beschikken, vallen daar niet onder (H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 788, nr. 765 en t. VII, nrs. 108 en 1072 e.v.).

1176 Daartegenover staat de stelling DABIN die de verkrijger slechts rechten verleent tegenover de huurder vanaf de overschrijving van de akte van vervreemding op het hypotheekkantoor (J. DABIN, "La signification du mot 'tiers' dans l'article 1er de la loi hypothécaire et spécialement de la position du preneur à bail", *R.C.J.B.* 1958, 98 e.v.).

1177 De huurder die de bescherming van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wou genieten diende ervoor te zorgen dat, naargelang de stelling, zijn huurovereenkomst vaste datum had verworven vóór de wilsovereenstemming, *casu quo* vóór de overschrijving van de akte houdende vervreemding. Volgens de stelling DABIN kon dit zelfs nog worden verworven nadat de overeenkomst houdende vervreemding zelf vaste datum had verworven (J. DABIN, *t.a.p.*, 104).

Het Hof van Cassatie volgde een deel van de stelling DE PAGE en bevestigde dat de huurder geen derde is in de zin van artikel 1 van de Hypotheekwet

(Cass. 8 april 1957, *R.W.* 1958-59, 633; Cass. 30 oktober 1958, *Pas.* 1959, I, 216). Daaruit volgt dat de huurder zich niet op een gebrek aan overschrijving kan beroepen. Het conflict tussen huurder en koper dient te worden beslecht op grond van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek zonder acht te slaan op artikel 1 Hypotheekwet, dat niet voor de huurder bedoeld is (E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten,* in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, XII, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 109, nr. 129 en p. 114, nr. 142).

1178 Aan de stelling DE PAGE dient echter een belangrijke correctie te worden aangebracht om te komen tot de meest plausibele oplossing, die inzake woninghuur trouwens een wettelijke bevestiging kreeg (zie verder, nr. 1198). Ook de verkrijger dient over een akte met vaste datum te beschikken, zodat loutere wilsovereenstemming niet volstaat om hem b.v. toe te laten de huurder op te zeggen. De akte waarmee hij het gehuurde onroerend goed heeft verworven dient eveneens vaste datum te hebben verkregen volgens artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek (J. HERBOTS, "Huur", in R. DERINE (ed.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, losbl., II.B7-10; D. MEULEMANS, *Een onroerend goed huren en verhuren*, p. 515, nr. 1520; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, nr. 332; D. MICHIELS, *t.a.p.*, 660-661; J.-L. SNYERS, "Breekt koop huur?", *T. Not.* 1987, (2) 6; vgl. Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 301-303, nr. 499). Daaruit volgt dat de huurovereenkomst die vaste datum heeft verkregen nadat de overeenkomst houdende vervreemding vaste datum bekwam, niet tegenwerpelijk is aan de verkrijger (D. MICHIELS, *t.a.p.*, 661).

C. UITZETTINGSBEDING

1179 Een uitzondering op de beschermingsregel van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, dat niet van dwingend recht is, geldt indien in de huurovereenkomst een zogenaamd uitzettingsbeding is opgenomen. Dit beding is een beding ten gunste van een derde, meer bepaald de potentiële koper van het gehuurde goed; de huurder verbindt zich daarbij het gehuurde goed terug te geven aan de koper in geval van overdracht van het gehuurde goed. De eenvoudige vermelding in de koopakte waarbij de koper verklaart kennis te hebben van het bestaan van de huurovereenkomst blijft zonder gevolg, aangezien dit geen beding ten gunste van een derde inhoudt (Cass. 13 februari 1976, *Pas.* 1976, I, 655 en *R.W.* 1976-77, 2422). Aangenomen wordt dat deze regeling van strikte interpretatie is en derhalve beperkt is tot de eigendomsovergang door middel van verkoop van het gehuurde goed (M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général, a.w.*, p. 239-240, nr. 532; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 317, nr. 531).

Ten gunste van de huurder kan in dergelijk geval een schadevergoedingsregeling in de huurovereenkomst zijn bedongen, zoniet zullen de bepalingen van de artikelen 1744 tot en met 1749 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Aangezien deze bepalingen van aanvullend recht zijn, zouden par-

tijen kunnen overeenkomen dat in geval van toepassing van het uitzettingsbeding geen enkele vergoeding door de verhuurder verschuldigd is (Cass. 8 april 1965, *Pas.* 1965, I, 845; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 318, nr. 536).

D. EERBIEDIGINGSBEDING

1180 Een uitbreiding van de bescherming van de huurder geldt indien de koopovereenkomst een zogenaamd eerbiedigingsbeding bevat, dit is het beding waarbij de koper er zich toe verbindt om de huurovereenkomst ten voordele van de huurder te behouden, ook al is de huurovereenkomst niet op authentieke wijze vastgesteld of heeft zij geen vaste datum. De wettelijke grondslag voor de verplichting van de koper ligt in dit geval niet in artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, maar in de artikelen 1121 en 1165 van het Burgerlijk Wetboek (Cass. 16 januari 1953, *Pas.* 1953, I, 334; Cass. 2 juni 1955, *Pas.* 1955, I, 1079).

E. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERHUURDER-VERKOPER OP GROND VAN ARTIKEL 1719, 3° B.W.

1181 De opname van een eerbiedigingsbeding is hoe dan ook vereist indien de huurovereenkomst niet aan derden tegenwerpelijk zou zijn, geen uitzettingsbeding bevat en de verhuurder het gehuurde goed wil overdragen. Doet de verhuurder dit niet, dan zal zijn aansprakelijkheid ten aanzien van de huurder gevat worden wegens een tekortkoming aan de verplichting de huurder het rustig genot van het gehuurde goed te garanderen zolang de huurovereenkomst loopt (art. 1719, 3° B.W.).

1182 In het arrest van 19 oktober 1990 heeft het Hof van Cassatie bevestigd dat de verhuurder op die grond de verplichting heeft om aan de koper de naleving van de lopende huurovereenkomst op te leggen in geval van vrijwillige vervreemding, ook al heeft de huurovereenkomst op dat ogenblik geen vaste datum (Cass. 19 oktober 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 203 en *Pas.* 1991, I, 179). Vóór dit arrest werd de stelling verdedigd dat de verhuurder van aansprakelijkheid ontslagen was, indien de huurder door eigen nalatigheid geen huurovereenkomst met vaste datum had. Daarbij werd gewezen op de veelal contractueel opgelegde verplichting voor de huurder om de huurovereenkomst op zijn kosten te laten registreren (zie M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général*, *a.w.*, p. 235, nrs. 517-518; D. MICHIELS, "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-92, (657) 659). Gesteld werd dat de verhuurder van zijn vrijwaringsplicht ontslagen is wanneer een vreemde oorzaak, overmacht of toeval, de nakoming ervan onmogelijk maakt en dat de eigen nalatigheid van de huurder, die de (schriftelijke) huurovereenkomst had kunnen laten registreren, voor de verhuurder-verkoper een vreemde oorzaak zou kunnen uitmaken (zie o.m. J. NYCKEES, "Artikel 1743 Burgerlijk Wetboek – Overdracht van

het gehuurde goed", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 19-20).

De door het Hof van Cassatie gewraakte motivering van de bodemrechter luidde evenwel dat de oorspronkelijke eigenaars-verhuurders geen contractuele fout hadden begaan, omdat "als de huurders hun huurovereenkomst hadden laten registreren vooraleer de koper of de begiftigde de authentieke akte had laten verlijden, dan hadden de huurders hun huurrechten kunnen laten afdwingen". De aansprakelijkheid van de verhuurder zal derhalve steeds principieel gevat zijn; enkel indien een contractueel beding expliciet de registratieverplichting op de huurder legt en aangeeft dat de huurder instaat voor de nadelige gevolgen die zouden voortvloeien uit de niet-registratie, lijkt er ruimte voor gedeelde aansprakelijkheid tussen de verhuurder, die te kort kwam aan zijn verbintenis het rustig genot te garanderen, en de huurder, die de contractuele clausule met betrekking tot de registratieverplichting had miskend. De gedeelde aansprakelijkheid lijkt op correctere wijze de onderscheiden verplichtingen van partijen te benadrukken dan de constructie waarbij gesteld wordt dat de verhuurder desgevallend van zijn verplichtingen zou zijn ontslagen omwille van een vreemde oorzaak.

§ 2. Verruimde tegenwerpelijkheid van artikel 9 van de Woninghuurwet

1183 Artikel 9 van de Woninghuurwet, dat van dwingend recht is, voert in vergelijking met het aanvullend gemeen huurrecht van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek een verruimde tegenwerpelijkheid in van de huurovereenkomst in geval van eigendomsoverdracht van het verhuurde goed. Dit uit zich in de twee volgende regelingen:

1° Indien de woninghuurovereenkomst vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, treedt de verkrijger in de plaats van diegene die vervreemdt, maar wordt een eventueel uitzettingbeding geneutraliseerd (art. 9, eerste lid *in fine* Woninghuurwet).

2° Zelfs zonder over een vaste dagtekening te beschikken, is de huurovereenkomst de nieuwe verkrijger tegenwerpelijk, op voorwaarde dat de huurder het goed minstens zes maanden betrekt (art. 9, tweede lid Woninghuurwet).

De keerzijde van die verruimde tegenwerpelijkheid ligt in een versoepeling van de opzeggingsmogelijkheden voor de verkrijger. Hij kan op grond van de in artikel 3 van de Woninghuurwet bepaalde redenen en voorwaarden (b.v. eigen gebruik, renovatie, wederopbouw of zonder motivering maar met betaling van een vergoeding) de huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van drie maanden opzeggen. De normale opzeggingstermijn bij toepassing van één van de opzeggingsmogelijkheden van artikel 3 van de Woninghuurwet bedraagt zes maanden voor de verhuurder. Bovendien dient de verkrijger in geval van opzegging voor renovatie of wederopbouw en in geval van opzegging zonder motief, maar met betaling van een vergoeding, niet te wachten tot het einde van een driejarige periode.

AFDELING III

WETGESCHIEDENIS VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE SUBROGATIE VAN EN DE OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE VERKRIJGER VAN HET GEHUURDE GOED

§ 1. Oorspronkelijke tekst van artikel 9 van de Woninghuurwet en de daaruit voortvloeiende discussie

1184 In de oorspronkelijke tekst van artikel 9, tweede lid *in fine* van de Woninghuurwet, zoals ingevoegd door de Wet van 20 februari 1991, werd bepaald dat die opzegging moest worden betekend "binnen de drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom".

De redactie van die wettekst liet uitschijnen dat de wetgever zich niet goed bewust was geweest van een aantal essentiële juridische principes en gaf dan ook aanleiding tot grote onzekerheid in de rechtspraktijk.

Er bestond geen discussie over het feit dat de termijn van drie maanden een vervaltermijn is: de verkrijger die nalaat tijdig op te zeggen, moet de huurovereenkomst volledig eerbiedigen en kan slechts conform artikel 3 van de Woninghuurwet een opzegging betekenen.

Er was minder eensgezindheid over het vertrekpunt van die vervaltermijn. Drie stellingen werden verdedigd, min of meer analoog aan de discussie in verband met het tijdstip van de subrogatie bij toepassing van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek (zie boven, nr. 1174-1178).

1185 Een minderheidsstelling hanteerde het formalistische standpunt dat de in artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet voorziene verkorting van de opzeggingstermijn tot drie maanden slechts gold wanneer de nieuwe verkrijger strikt de door de wetgever hiertoe gestelde voorwaarden vervuld had. De opzegging gedaan door de nieuwe verkrijger vooraleer de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom werd overgeschreven, zou ongeldig zijn (zie Vred. Eeklo 17 september 1992, *T.G.R.* 1993, met kritische noot M. DAMBRE, "Het aanvangspunt van de vervaltermijn in artikel 9, 2de lid van de Woninghuurwet", 57-58). De verkrijger diende met opzegging te wachten tot wanneer de akte houdende eigendomsoverdracht was overgeschreven op het hypotheekkantoor (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, p. 336, nr. 53; zie ook A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht *anno* 1991", *t.a.p.*, 1487, voetnoot 221, die echter zijn voorkeur voor de datum van de overschrijving in een recentere publicatie heeft herzien, zie verder).

1186 Een tweede stelling aanvaardde ons inziens terecht dat de verkrijger reeds vóór de overschrijving mocht opzeggen op voorwaarde dat het eigendomsrecht was overgegaan en de akte vaste dagtekening had gekregen (B. CHAMPION en A. MICHIELSENS, "De toepassing van de wettelijke bepalingen inzake de hoofdverblijfplaats van de huurder en de notariële praktijk", *Notarius*, 1991, p. 114-115, nr. 18; D. MEULEMANS, "De overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", in Y. MERCHIERS en J. HERBOTS (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, p. 176-177, nrs. 280-283; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 108, nrs. 337 e.v.; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 79 nr. 70; zie ook de column van J. HERBOTS, *T.R.D.* 1992, afl. 9, 1154).

1187 Een met de tweede stelling gelijkaardige oplossing geldt inzake handelshuur: de termijn van drie maanden waarbinnen de verkrijger op grond van artikel 12 van de Handelshuurwet de

huurder kan opzeggen, vangt aan op de dag van de verkrijging en niet op de dag van de overschrijving (Rb. Antwerpen 3 mei 1966, *R.W.* 1966-67, 118; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, *a.w.*, nr. 1736; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, nr. 216; A. PAUWELS, "Handelshuur", *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, 1990, B.W. art. 12-2; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, 79).

1188 Een derde stelling die een tussenpositie in de discussie innam, aanvaardde de mogelijkheid voor de verkrijger om vanaf het verlijden van de authentieke akte, maar vóór de overschrijving op te zeggen, doch voegde eraan toe dat die opzegging slechts kon lopen vanaf de datum van overschrijving van de authentieke akte (Vred. Sint-Joost-ten-Node 6 december 1991, *J.T.* 1992, 677; zie ook M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 148-149; P.A. FORIERS, *Etat du bien et bail à la rénovation*, 112-113, voetnoot 124, die erop wijzen dat het niet de bedoeling van de wetgever is geweest een "voortijdige" opzegging ongeldig of nietig te verklaren).

1189 Het minderheidsstandpunt leek niet verzoenbaar met het principe dat de huurder geen derde is in de zin van artikel 1 van de Hypotheekwet (Cass. 8 april 1957, *R.W.* 1958-59, 633; Cass. 30 oktober 1958, *Pas.* 1959, I, 216; H. DE PAGE, *a.w.*, t. VII, 1957, nr. 1075; E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, XII, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 109, nr. 129).

Het cassatiearrest van 30 oktober 1958 stelt zeer expliciet dat de verkrijger de huurder kan opzeggen vanaf het ogenblik dat de verkoop voltrokken werd door het verlijden van de authentieke akte, zelfs bij gebreke van regelmatige overschrijving (Cass. 30 oktober 1958, *Pas.* 1959, I, 216). De huurder kan zich derhalve niet op een gebrek aan overschrijving beroepen.

Op grond van dit principe dient men aan te nemen dat de akte van eigendomsoverdracht tegenwerpelijk is aan de huurder op voorwaarde dat die akte vaste datum heeft gekregen (b.v. door registratie van de koopcompromis of door het verlijden van de authentieke akte). De huurder is immers ten aanzien van de koopovereenkomst een derde in de zin van artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek. De tegenwerpelijkheid van de datum van de koopovereenkomst is onderworpen aan artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek (Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 303, nr. 499; D. MEULEMANS, *a.w.*, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 177, nr. 283; D. MICHIELS, "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-92, 657, nr. 13; J. NYCKEES, *t.a.p.*, art. 9-6; J.L. RENS, "De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder", *T. Not.* 1991, 268).

De overschrijvingsformaliteit lijkt ter zake geen bijkomende waarborg voor de huurder te kunnen bieden, zodat het niet logisch was de verkrijger die over een tegenwerpelijk eigendomsrecht beschikte, te laten wachten tot de overschrijving van de akte om hem gebruik te laten maken van de door de Woninghuurwet geboden opzeggingsmogelijkheid.

In de Woninghuurwet 1991 waren geen aanwijzingen te vinden dat werd afgeweken van de nagenoeg algemeen aanvaarde principes inzake de toepassing van artikel 1 van de Hypotheekwet en artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek. Verwijzingen naar de "rechtszekerheid" ten einde opzeggingen gegeven voor de datum van overschrijving ongeldig te verklaren, overtuigden niet, aangezien die rechtszekerheid voldoende gediend werd door de mogelijkheid om de laatste dag van de vervaltermijn van drie maanden waarbinnen de opzegging moet worden betekend, te bepalen (M. DAMBRE, "Het aanvangspunt van de vervaltermijn in artikel 9, 2de lid van de Woninghuurwet" (noot onder Vred. Eeklo 17 september 1992), *T.G.R.* 1993, 58).

§ 2. Wijziging van artikel 9 van de Woninghuurwet door de Wet van 13 april 1997

1190 De Evaluatiecommissie had de verschillende praktijkproblemen in verband met de oorspronkelijke tekst van artikel 9 van de Woninghuurwet gesignaleerd: de voornaamste hadden betrekking op de vraag op welk ogenblik de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, vanaf wanneer de verkrijger de huurovereenkomst zonder vaste datum kan opzeggen indien de huurder het goed ten minste zes maanden betrekt, of de regeling ook geldt voor de huur van korte duur en hoe de vergoeding dient te worden berekend in geval van opzegging zonder motief (*Verslag*, 247-248).

De wetgever heeft door middel van artikel 11 van de Wet van 13 april 1997 (*B.S.* 21 mei 1997) enkel de eerste twee problemen verholpen en de tekst van artikel 9 van de Woninghuurwet aangepast.

De verkrijger treedt in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte. Deze verduidelijking ingevoegd in het eerste lid van artikel 9 van de Woninghuurwet met betrekking tot de huur met vaste dagtekening, geldt eveneens voor de huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening, gelet op de aanhef van het tweede lid van artikel 9 van de Woninghuurwet.

Met betrekking tot de opzeggingsmogelijkheid voor de verkrijger in geval van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening die de huurder sinds ten minste zes maanden betrekt, heeft de wetgever het aanvangspunt van de vervaltermijn van drie maanden waarbinnen de opzegging moet worden gegeven bepaald op de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom.

HOOFDSTUK II

OVERZICHT VAN DE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED

AFDELING I

DE HUUROVEREENKOMST HEEFT EEN VASTE DAGTEKENING

§ 1. Beginsel

1191 Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt (art. 9, eerste lid Woninghuurwet).

§ 2. Het begrip "vaste dagtekening"

1192 Een authentieke huur is een voor een notaris gesloten huurovereenkomst. Deze overeenkomst verkrijgt uit haar aard een vaste datum op de dag van het verlijden van de notariële akte. Anders is het gesteld met onderhands gesloten huurovereenkomsten. Tussen partijen hebben deze dezelfde bewijskracht als authentieke akten (art. 1322 B.W.). Ten aanzien van derden daarentegen hebben zij geen dagtekening dan van de dag waarop zij zijn geregistreerd, ofwel van de dag van het overlijden van degene of degenen die de akten hebben ondertekend, ofwel van de dag waarop de hoofdinhoud ervan is vastgesteld in akten door openbare ambtenaren opgemaakt, zoals processen-verbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving (art. 1328 B.W.).

Met de hoofdinhoud van de overeenkomst wordt niet de volledige tekst, doch wel de essentie van de inhoud ervan, zoals de huurprijs, het voorwerp, de duurtijd van de overeenkomst bedoeld. De loutere vermelding ervan in een door een openbare ambtenaar (notaris, rechtbank, gerechtsdeurwaarder) opgemaakte akte volstaat niet voor een vaste dagtekening. De akte kan bestaan in de vorm van een notariële akte, een proces-verbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving, een rechterlijke beslissing, een dagvaarding, een betekening van de overdracht van huur in de vorm zoals vóór de wetswijziging van 6 juli 1994 (invoering van de vormvrije cessie, zie E. DIRIX, "De vormvrije cessie", *R.W.* 1994-95, 137-145) voorgeschreven door artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek. De eenvoudige kennis van de verkrijger van het bestaan van de huurovereenkomst maakt haar niet tegenwerpelijk (Cass. 13 februari 1976, *Pas.* 1976, I, 655; *R.W.* 1976-77, 2422; zie ook D. MICHIELS, *t.a.p.*, 659 en de daar gegeven verwijzingen).

1193 Enkel een onderhandse akte en bijgevolg niet een mondelinge huurovereenkomst kan op één der wijzen, opgesomd in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek een vaste datum verwerven (Cass. fr. 29 januari 1962, *J.C.P.* 1962, IV, 37). De vaste datum wordt verkregen op het ogenblik dat een der omstandigheden, vermeld in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek, zich voordoet.

§ 3. Het begrip "vervreemding"

1194 Met de term vervreemding beoogt artikel 9 van de Woninghuurwet alle vormen van vrijwillige eigendomsoverdracht, onder bezwarende titel of om niet. Het begrip moet in ruime zin worden verstaan; de vrijwillige eigendomsoverdracht kan bestaan in de vorm van een verkoop, schenking, inbreng in vennootschap, ruil, overdracht van vruchtgebruik, erfpacht, overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht, toewijzing bij openbare verkoping (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991,* nr. 68; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 134, Verslag VAN ROMPAEY). Zelfs een inbreng in een éénpersoonsvennootschap, waarvan de verhuurder de enige aandeelhouder is, valt onder het begrip vervreemding, behoudens in geval van bedrieglijk opzet, in welk geval de vrederechter toepassing zal maken van de regel *"fraus omnia corrumpit"* (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, 134, Verslag VAN ROMPAEY; J. NYCKEES, "Artikel 9 van de Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 6-7).

1195 De onteigening ten algemene nutte valt niet onder het begrip "vervreemding", de minnelijke verkoop aan de overheid daarentegen wel (Cass. 17 december 1976, *Pas.* 1977, I, 56). De huurovereenkomst, waarvan het bestaan is bewezen, dient zonder meer te worden nageleefd door de onteigenende overheid, althans voor wat betreft het recht op schadevergoeding, aangezien de gedwongen eigendomsoverdracht een einde aan de huurovereenkomst stelt (D. MICHIELS, *t.a.p.*, 657, volgens wie onteigening een geval van overmacht uitmaakt; J. NYCKEES, "Artikel 9 van de Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 7).

1196 Evenmin wordt de eigendomsoverdracht door overlijden bedoeld (D. MEULEMANS, *a.w., Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht,* p. 171, nrs. 261-262; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 336, nr. 53), tenminste aan diegenen die de persoon van de overledene voortzetten (art. 1122 B.W.) en hem bijgevolg opvolgen, o.m. in zijn huurrechten en -verplichtingen (ongeacht de vastheid van de dagtekening van de overeenkomst), zoals de wettelijke erfgenamen, de algemene legatarissen en de legatarissen onder algemene titel. Dit volgt uit artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek.

1197 Met het begrip vervreemding in artikel 9 van de Woninghuurwet wordt daarentegen wel bedoeld: de eigendomsoverdracht door overlijden aan een bijzondere legataris, met dien verstande dat de huurovereenkomst,

ondertekend door de erflater, steeds aan de legataris zal kunnen worden tegengeworpen, aangezien deze overeenkomst precies door dat overlijden, op dat ogenblik vaste dagtekening bekomt (J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 7; A. VAN OEVELEN, "De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst", *Not. Fisc. M.* 1991, p. 207, nr. 8, met betrekking tot het gemeen huurrecht, doch de regel is dezelfde inzake woninghuur).

§ 4. Voorwaarden voor en tijdstip van de subrogatie

1198 Indien de huurovereenkomst werd aangegaan bij authentieke akte of bij onderhandse akte, die vaste datum heeft verworven door registratie, door het overlijden van één der partijen of door de vastlegging van de essentie ervan in een authentieke akte (art. 1328 B.W.) uiterlijk ten tijde van de vervreemding, dan treedt de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op het ogenblik van de vervreemding. De vaste dagtekening van de huurovereenkomst moet zijn verworven op het ogenblik van de vervreemding of, preciezer, op het ogenblik dat de akte van vervreemding zelf vaste dagtekening bekomt en dus tegenwerpelijk wordt aan de huurder, die immers een derde is in de zin van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek (voor een uiteenzetting van de controverse in het gemeen recht, zie boven, nrs. 1174-1178). Teneinde elke verdere discussie inzake woninghuur uit te sluiten met betrekking tot het tijdstip van de subrogatie voegde de Wet van 13 april 1997 als uitdrukkelijke verduidelijking toe dat dit geschiedt "op de datum van het verlijden van de authentieke akte".

1199 Als bijkomende voorwaarde geldt dat de akte eigendomsoverdracht moet inhouden, hetgeen meestal het geval zal zijn. Wordt de eigendomsoverdracht echter uitgesteld naar een latere datum dan zal de subrogatie pas op die latere datum plaats vinden (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 189, nr. 316; D. MEULEMANS en J. HERBOTS, "De overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", in Y. MERCHIERS en J. HERBOTS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, p. 243, nr. 20).

§ 5. Draagwijdte en gevolgen van de subrogatie

1200 Uit de door de wetgever gebruikte terminologie zou kunnen worden afgeleid dat de verkrijger volledig in de rechten en plichten treedt van de verhuurder, die zelf uit de contractuele relatie verdwijnt, zodat de huurder zich voor de uitvoering van de jegens hem aangegane verbintenissen niet meer kan wenden tot de oorspronkelijke verhuurder. Uit niets blijkt evenwel dat de wetgever met de subrogatie van de verhuurder door de verkrijger iets anders zou hebben bedoeld dan dat de huurovereenkomst aan deze laatste "tegenwerpelijk" zou zijn zoals in het gemeen huurrecht (J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 8). In vergelij-

king daarmee neutraliseert artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet enkel het uitzettingsbeding.

Wanneer aan de voorwaarden daartoe is voldaan, zal de verkrijger derhalve de bestaande huurovereenkomst in haar totaliteit moeten naleven. Ten overstaan van de huurder neemt hij de plaats in van de oorspronkelijke verhuurder, dit te rekenen van de dag van het verlijden van de authentieke akte.

1201 Evenwel zal de huurder, zolang hij niet overeenkomstig artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek op de hoogte werd gesteld van de overdracht van schuldvordering tussen diegene die vervreemdt en de verkrijger, geldig zijn verbintenissen kunnen uitvoeren ten aanzien van de oorspronkelijke verhuurder. Het staat de contractpartijen bij de koopovereenkomst vrij een afwijkende regeling overeen te komen en b.v. te bepalen dat de verkrijger slechts vanaf een bepaalde datum na het verlijden van de authentieke akte recht zal hebben op de huurgelden.

1202 De verkrijger zal de huurovereenkomst slechts kunnen beëindigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van de Woninghuurwet (zie boven, titel IV, nrs. 789-900). Hij zal de huurovereenkomst kunnen opzeggen op dezelfde tijdstippen als de oorspronkelijke verhuurder dit kon, op dezelfde gronden, eventueel tegen dezelfde vergoeding bij gebrek aan een ter kennis van de huurder gebracht motief. Ook al heeft de verkrijger persoonlijk nooit ingestemd met de bestemming tot hoofdverblijfplaats van het verkregen onroerend goed door de huurder, toch zal de Woninghuurwet van toepassing zijn op de hem tegenwerpelijke huurovereenkomst en zullen de met de dwingende regels van deze wet strijdige bedingen worden gesanctioneerd met een relatieve nietigheid (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 164, nr. 374; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 8).

§ 6. Neutralisering van het uitzettingsbeding in geval van woninghuur

1203 In het gemeen huurrecht is het uitzettingsbeding volstrekt geoorloofd en geldt het eveneens in geval van een huurovereenkomst met vaste datum, als uitzondering op de aanvullende regel van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek (zie boven, nr. 1179). In toepassing van de uitdrukkelijke wetsbepaling van artikel 9, eerste lid *in fine* van de Woninghuurwet, zal een eventueel uitzettingsbeding in de huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet valt, geen uitwerking hebben. Dergelijk beding wordt voor niet-geschreven gehouden, met dien verstande dat het alsnog relevant kan zijn van zodra de huurovereenkomst niet meer onderworpen is aan de Woninghuurwet. Omdat dergelijke bestemmingswijziging van het gehuurde goed tijdens de duur van de huurovereenkomst niet ondenkbaar is, b.v. als de huurder zich op een andere hoofdverblijfplaats vestigt, kan de opname van een uitzettingsbeding zijn nut behouden.

AFDELING II

DE HUUROVEREENKOMST ZONDER VASTE DATUM, WAARBIJ DE GEHUURDE ZAAK REEDS MINSTENS ZES MAANDEN DOOR DE HUURDER WORDT BETROKKEN

§ 1. Beginsel

1204 In het gemeen huurrecht kan een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening in principe niet worden tegengeworpen aan de verkrijger van het verhuurde goed, behoudens de inlassing van een eerbiedigingsbeding in de akte van vervreemding. Artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet voert daarentegen een vrij uitgebreide bescherming in voor de huurder met een huurovereenkomst zonder vaste datum die de gehuurde woning minstens zes maanden betrekt. In principe geniet deze dezelfde bescherming als de huurder die beschikt over een huurovereenkomst met een vaste dagtekening, doch die bescherming wordt voor de verkrijger verzacht door een uitzonderlijke, tijdelijke en beperkte opzeggingsmogelijkheid.

§ 2. Het begrip "betrekken"

1205 De wetgever heeft niet verduidelijkt wat met "betrekken" wordt bedoeld. Gelet op wat de Woninghuurwet beoogt, met name een regeling tot stand brengen voor de huurovereenkomsten met betrekking tot onroerende goederen die, met de instemming van de verhuurder, tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen, kon verwacht worden dat het bijzondere geval van tegenwerpelijkheid, ingevoerd dor artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet, zou afhankelijk worden gemaakt van het effectieve gebruik door de huurder van de gehuurde zaak als hoofdverblijfplaats. De wetgever heeft er evenwel anders over geoordeeld en heeft geopteerd voor het begrip betrekken ("occuper") en niet voor de uitdrukking "als hoofdverblijfplaats bestemmen" of "bewonen". Rekening houdende met wat "betrekken" in het gewone taalgebruik betekent, met name "ergens heen trekken om er zich te vestigen of om er te verblijven: een woning betrekken, een kamp, de wacht betrekken" (VAN DALE, *Groot Woordenboek der Nederlandse Taal*, 1995), dient aangenomen dat met dit begrip, net zoals in artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet, een ruimer "gebruik" wordt bedoeld. Derhalve zal de huurovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed, dat méér dan zes maanden vóór de vervreemding door de huurder in gebruik is genomen, aanvankelijk als tweede verblijfplaats of om er werken in uit te voeren met het oog op een latere bewoning, bij vervreemding de bescherming genieten van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet, op voorwaarde dat de gehuurde zaak inmiddels, met de instemming van de verhuurder, bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 165, nr. 377; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van

het gehuurde goed", *t.a.p.*, 10; *anders*: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 190, nr. 321 die het betrekken als hoofdverblijfplaats gedurende zes maanden als voorwaarde stelt).

§ 3. Referentiepunt voor de termijn van zes maanden

1206 Voor de berekening van de termijn van zes maanden verwijst artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet naar het ogenblik van de vervreemding. Dit is in toepassing van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek het ogenblik waarop de rechtshandeling waarmee de vervreemding plaats vindt vaste dagtekening bekomt. Teneinde de interne logica van de in 1997 gewijzigde tekst van artikel 9 van de Woninghuurwet te respecteren, komt ons inziens daarvoor thans enkel de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de eigendomsoverdracht in aanmerking, terwijl voorheen ook werd verdedigd dat de datum waarop de onderhandse overeenkomst (het "compromis") aan de registratieformaliteit werd onderworpen, in aanmerking kon komen (zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 166, nr. 378; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 89, nr. 274; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 75-76, nr. 68).

§ 4. Bewijslast

1207 De huurder, bij wie de bewijslast ligt met betrekking tot het vervuld zijn van de betrekking van het goed gedurende zes maanden, kan het bewijs dat hij het overgedragen goed reeds minstens zes maanden betrekt leveren met alle middelen van recht, inclusief vermoedens. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van een schriftelijke huurovereenkomst, zelfs indien die overeenkomst niet is geregistreerd, van de inschrijving in het bevolkingsregister, betalingsbewijzen van de huur, rekeninguittreksels, briefwisseling voor de huurder toegekomen op het desbetreffende adres, aansluiting van nutsvoorzieningen op naam van de huurder, enz. (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 190, nr. 321; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 336, nr. 53).

§ 5. Automatische subrogatie gekoppeld aan opzeggingsmogelijkheden

1208 Van zodra het bewijs is geleverd van de ingebruikneming van de vervreemde zaak door de huurder gedurende het vereiste tijdsverloop van zes maanden treedt de verkrijger in de rechten en plichten van de oorspronkelijke verhuurder en kan hij de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst niet afwijzen Als belangrijke correctie geldt evenwel dat hij, binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, de lopende huurovereenkomst kan beëindigen met een tot drie maanden beperkte opzeggingstermijn op de gronden en onder de voorwaarden, vastgesteld door artikel 3 van de Woninghuurwet: om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken

door naaste familieleden, om het weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, of zonder opgave van motief, doch met betaling van een vergoeding.

1209 De verkrijger heeft in principe niet minder, maar ook niet meer rechten dan de oorspronkelijke verhuurder, tenzij de wettekst dit uitdrukkelijk aangeeft. Daarom menen wij dat de verkrijger die zou willen opzeggen omwille van persoonlijke en werkelijke betrekking van het gehuurde goed door bloedverwanten in de derde graad rekening moet houden met de bepaling van artikel 3, § 2, tweede lid van de Woninghuurwet (ingevoegd bij art. 6 Wet van 13 april 1997): hij zal binnen de vervaltermijn van drie maanden na het verlijden van de authentieke akte geldig kunnen opzeggen, maar zijn opzegging zal pas verstrijken bij het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (*anders*: K. VANBEYLEN, "De overdracht van het gehuurde goed in het licht van de nieuwe Woninghuurwet", *T. Not.* 1997, (253) 260). De oorspronkelijke verhuurder zou immers eveneens zijn opzeggingstermijn (weliswaar van zes maanden) aldus wettelijk verlengd zien (zie boven, nr. 809).

1210 De huurder, aan wie een opzegging wordt betekend door de verkrijger kan om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken volgens de voorwaarden en modaliteiten van artikel 11 van de Woninghuurwet (zie boven, nr. 1003).

§ 6. De termijn van drie maanden is een vervaltermijn

1211 Artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet bepaalt uitdrukkelijk dat de termijn van drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de akte houdende eigendomsoverdracht een vervaltermijn is. Indien de verkrijger heeft nagelaten tijdig de huurovereenkomst op te zeggen, dan dient hij de woninghuurovereenkomst volledig te eerbiedigen als had deze overeenkomst een vaste dagtekening op het ogenblik van de vervreemding (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 167, nr. 382; D. MEULEMANS, *a.w.*, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 176, nr. 279; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 336, nr. 53; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, nr. 70).

Vanaf het verstrijken van de vervaltermijn resten de verkrijger enkel de gewone opzeggingsmogelijkheden waarover de verhuurder in toepassing van artikel 3 van de Woninghuurwet beschikt.

1212 Artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet spreekt over een "betekening" van de opzegging die binnen de termijn van drie maanden moet geschieden. Aangezien de verkrijger binnen de vervaltermijn van drie maanden een "opzegging te allen tijde" kan doen, is ons inziens de regel van artikel 3 § 9 van de Woninghuurwet (ingevoegd bij art. 6 Wet van 13 april 1997) van

toepassing, zodat de opzeggingstermijn van drie maanden zal aanvangen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. Niettemin is de datum van de wilsuiting van de verkrijger met betrekking tot de beëindiging van de huurovereenkomst het relevante aanknopingpunt om na te gaan of de opzegging binnen de vervaltermijn werd gegeven (betekend) en niet de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan, zijnde het vertrekpunt van de opzeggingstermijn.

§ 7. Bepaling van de vergoeding in geval van opzegging zonder motief

1213 De verkrijger kan zonder het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten zonder opgave van motief, doch tegen betaling van een vergoeding, een einde maken aan de huurovereenkomst. Dit volgt uit de gecombineerde lezing van artikel 9, tweede lid en artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet. De vraag rijst welke die vergoeding is, aangezien de vergoedingen, bedoeld in artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet, verschuldigd zijn bij het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode (respectievelijk negen en zes maanden huur) en niet tijdens een driejarige periode. Deze problematiek is, ten gevolge van het stilzwijgen van de wetgever, zelfs ter gelegenheid van de reparatiewetgeving in 1997, betwist.

1214 Enerzijds wordt voorgehouden dat de vergoeding dezelfde is als wanneer de huurovereenkomst een einde had genomen bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode (A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 78, voetnoot 220, die deze oplossing aanziet als het meest in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever, die hieromtrent niet de minste aanwijzing verschaft). Een opzegging zonder motief tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst zou dan recht geven op een vergoeding van negen maanden huur, een opzegging tijdens het vierde tot en met het zesde jaar zou recht geven op zes maanden huur. Vanaf het zevende jaar zou er volgens deze stelling geen vergoeding meer verschuldigd zijn.

1215 Correcter lijkt ons de suggestie om in geval van opzegging tijdens de derde driejarige periode een extrapolatie te maken van artikel 3 § 7, laatste lid van de Woninghuurwet met betrekking tot de opzegging zonder motief van een langlopende huurovereenkomst tegen het einde van de derde driejarige periode en de vergoeding te bepalen op drie maanden huur (D. MEULEMANS en J. HERBOTS, "De overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", in Y. MERCHIERS en J. HERBOTS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, p. 257, nr. 60).

1216 MERCHIERS stelt een vergoeding *pro rata temporis* voor: opzegging in de loop van of tegen het einde van het eerste jaar: 11 maanden huur; opzegging in de loop van of tegen het einde van het tweede jaar: tien maanden huur; opzegging in de loop of tegen het einde van het derde jaar: negen maanden

huur, enz. (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 193, nr. 323). Indien men deze stelling doortrekt, zou nog een vergoeding door de verkrijger verschuldigd zijn in geval van opzegging zonder motief tijdens het zevende, achtste en negende jaar van respectievelijk vijf, vier en drie maanden huur, tenzij de opzegging zou worden gegeven tegen het einde van de derde driejarige periode. Deze oplossing beantwoordt ons inziens ongetwijfeld beter aan de oorspronkelijke doelstellingen van de wetgever, die de opzegging zonder motief zoveel mogelijk wou beperken, maar vindt niet echt steun in de wettekst zelf.

§ 8. Discussie over de toepassing op de huurovereenkomst van korte duur

1217 Indien een woninghuur van korte duur vaste dagtekening heeft, dan is zij tegenwerpelijk aan de verkrijger volgens het principe van artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet. De verkrijger dient de woninghuurovereenkomst integraal te respecteren en heeft geen enkele mogelijkheid tot eenzijdige vervroegde beëindiging.

1218 Indien de huur van korte duur geen vaste dagtekening heeft, gelden de twee hypothesen van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet: betrekt de huurder reeds meer dan zes maanden het gehuurde goed, dan is de overeenkomst de verkrijger tegenwerpelijk, zoniet is het gemeen recht van toepassing. Evenwel verwijst artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet met betrekking tot de eerste hypothese enkel naar de opzeggingsmogelijkheden van artikel 3 §§ 2 tot en met 4 van de Woninghuurwet, zijnde de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomst. Meestal wordt daarom aanvaard dat, wanneer de huurovereenkomst een duurtijd van maximum drie jaar bepaalt, de verkrijger deze zal dienen te respecteren zonder de vermelde bijzondere opzeggingsmogelijkheid te kunnen inroepen, aangezien artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet niet verwijst naar artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet betreffende de huurovereenkomsten van korte duur (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 167, nr. 381; J.L. LEDOUX en B. CAMBIER, "Saisie immobilière et opposabilité des baux", *Rev. not. b.* 1992, (566) 574; D. MEULEMANS en J. HERBOTS, "De overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden", *a.w.*, p. 257, nr. 59; M.H. MIGNON-GILLIS, "La transmission du bien loué", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, (275) 288-289; K. VANBEYLEN, *t.a.p.*, 261; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, (322) nrs. 35 en 52; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 147; zie ook G. BENOIT, "La transmission du bien loué et l'interférence entre bail commercial et bail de résidence principale", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (155) 164). Deze visie respecteert de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever met betrekking tot de huur van

korte duur, als een soort "huur op proef", waaraan geen vervroegd einde door middel van een opzegging kan worden gemaakt en waarbinnen partijen geen tussentijdse opzeggingsmogelijkheden kunnen bedingen (zie boven, nrs. 945-948).

1219 Een volstrekt ander uitgangspunt wordt ingenomen door MERCHIERS: de tegenwerpelijkheid in geval van toepassing van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet zou beperkt zijn tot de dwingende regeling van de Woninghuurwet zelf, doch zou geen betrekking hebben op eventuele andere contractuele bedingen van de huurovereenkomst zonder vaste datum, b.v. het beding waarbij de opzeggingsmogelijkheden ten gunste van de verhuurder worden uitgesloten, of het beding waarbij de duur van de overeenkomst beperkt wordt tot maximum drie jaar (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 191, nr. 322). Aldus zou dergelijke huurovereenkomst altijd als een negenjarige woninghuur worden gekwalificeerd, waarbij de opzeggingsmogelijkheden voor de verkrijger volgens artikel 3 §§ 2 tot en met 4 *juncto* artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet van toepassing zijn, en stelt de hierboven geschetste problematiek zich niet.

In dezelfde lijn wordt de mogelijkheid voor de verkrijger om de huurder met een huurovereenkomst van korte duur op te zeggen volgens de opzeggingsmogelijkheden waarnaar artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet verwijst, erkend, omdat de wetsbepaling geen enkele aanwijzing geeft met betrekking tot de uitsluiting van de huur van korte duur (P.A. FORIERS, *Etat du bien et bail à la rénovation*, p. 113, nr. 91; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 250-251, nr. 310). De vraag naar de in dit geval toepasselijke vergoeding in geval van opzegging zonder motief wordt door LOUVEAUX opgelost door middel van een analoge toepassing van de regeling in geval van opzegging van een langdurige huurovereenkomst zonder motief tegen het einde van de derde of één van de driejarige periodes volgend op de aanvankelijke negenjarige periode (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 251, nr. 311); artikel 3 § 7, vierde lid van de Woninghuurwet bepaalt die vergoeding op drie maanden huur.

AFDELING III

DE HUUROVEREENKOMST ZONDER VASTE DATUM, WAARBIJ DE HUURDER HET GEHUURDE GOED NOG GEEN ZES MAANDEN BETREKT

1220 Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en de huurder betrekt het gehuurde goed nog geen zes maanden is niet voldaan aan de door artikel 9 van de Woninghuurwet gestelde voorwaarden en zal het gemeen huurrecht van toepassing zijn. Behalve wanneer de verkrijger zich er in de koopovereenkomst zou hebben toe verbonden de lopende huurovereenkomst te respecteren (zie boven, nr. 1180), is hij op geen enkele wijze gebonden door een huurovereenkomst zonder vaste datum. De huurovereenkomst is hem niet tegenwerpelijk en vormt voor hem een *res inter alios acta* (art. 1165 B.W.). De huurder is voor de verkrijger een bezetter zonder recht of titel, welke hij desgewenst uit het verkregen onroerend goed kan zetten en dit zonder enige schadeloosstelling verschuldigd te zijn (art. 1750 B.W.).

1221 Het is van geen belang of de verkrijger al dan niet op de hoogte was van het bestaan van de mondelinge of schriftelijke huurovereenkomst zonder

vaste datum. De loutere vermelding van het bestaan van de huurovereenkomst in de authentieke akte maakt de huurovereenkomst niet tegenwerpelijk aan de verkrijger (Cass. 13 februari 1976, *Pas.* 1976, I, 655 en *R.W.* 1976-77, 2422).

1222 De verkrijger is niet verplicht aan de huurder zonder overeenkomst met vaste datum enige opzegging te betekenen. Doet hij dit toch, dan moet hij geen opzeggingstermijn in acht nemen (zie boven, nr. 1173). Dit betekent evenwel niet dat de verkrijger de huurder zou kunnen uitdrijven tegen diens wil zonder over een uitvoerbare titel te beschikken. Bij verzet van de huurder zal de verkrijger zich bijgevolg met dit doel tot de vrederechter moeten wenden. Indien de voorwaarden daartoe vervuld zijn, kan de rechter met inachtneming van de toestand van de partijen aan de ongelukkige en te goeder trouw zijnde schuldenaar gematigd uitstel (termijnen van respijt) verlenen (art. 1244 B.W.; zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 169, nr. 386; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 12).

Evenwel zal de huurder, principieel althans, over een vrijwaringsvordering beschikken tegen de verhuurder op grond van diens verplichting aan de huurder het rustig genot van de gehuurde zaak te verzekeren (art. 1719, 3° B.W.; zie boven, nrs. 1181-1182 en verder, nrs. 1224-1225).

AFDELING IV

EERBIEDIGINGSBEDING EN VRIJWARINGSVERPLICHTING VAN DE VERHUURDER IN GEVAL VAN EEN WONINGHUUROVEREENKOMST

1223 Ook in geval van een woninghuurovereenkomst kan in de akte waarmee de gehuurde zaak wordt vervreemd een eerbiedigingsbeding worden ingelast (zie voor het gemeen huurrecht boven, nr. 1180). De koopakte kan bepalen dat de koper hoe dan ook de lopende huurovereenkomst moet naleven, of deze aan hem tegenwerpelijk is of niet. Het betreft een beding ten behoeve van een derde, waarop de huurder zich kan beroepen om het gehuurde goed overeenkomstig de bepalingen van de huurovereenkomst te blijven bewonen. Men bekomt hierdoor hetzelfde resultaat als wanneer bij een woninghuurovereenkomst met vaste datum toepassing gemaakt kan worden van artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet. Het eerbiedigingsbeding in de koopakte vormt aldus de ultieme bescherming voor de huurder die slechts over een mondelinge huurovereenkomst, die uit haar aard niet in aanmerking komt voor de verwerving van een vaste datum, beschikt en voor de huurder die de gehuurde zaak nog geen zes maanden betrekt. De huurder die de verruimde tegenwerpelijkheid van artikel 9, tweede lid van de Woning-

huurwet geniet, kan eveneens belang hebben bij een eerbiedigingsbeding, aangezien de verkrijger zich in dat geval dan niet kan beroepen op de vervroegde opzeggingsmogelijkheid volgens artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 169, nr. 387; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 13). Hij zal enkel gebruik kunnen maken van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder volgens artikel 3 van de Woninghuurwet.

1224 Er bestaat onduidelijkheid over de vraag of de huurder, die bij gebreke van eerbiedigingsbeding door de verkrijger kan worden uitgezet, in geval van woninghuur de verhuurder aansprakelijk kan stellen op grond van de niet-naleving van de verplichting het rustig genot te garanderen tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst (art. 1719, 3° B.W.; zie voor het gemeen huurrecht boven, nrs. 1181-1182).

De vraag is zonder voorwerp in geval van toepassing van de wettelijke subrogatie op grond van artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet, aangezien de huurder in die hypothese beschikt over een huur met vaste dagtekening en een eerbiedigingsbeding in de koopakte niets kan toevoegen aan de bescherming die de huurovereenkomst (die b.v. wel een ruimere bescherming aan de huurder zou kunnen bieden door bepaalde opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder uit te sluiten of te beperken) de huurder biedt.

Indien de huurder een woninghuur heeft zonder vaste datum en hij betrekt het gehuurde goed nog geen zes maanden, hebben wij gesteld dat het gemeen huurrecht van toepassing is (zie boven, nr. 1168). Dezelfde vrijwaringsverplichting als in het gemeen recht rust dan op de oorspronkelijke verhuurder, indien de verkrijger zou overgaan tot uitzetting van de huurder.

Indien de huurder zich zou bevinden in een geval waarbij de regeling van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet door de verkrijger kan worden toegepast, zou de huurder geen recht op vrijwaring vanwege de oorspronkelijke verhuurder kunnen laten gelden (in die zin D. MEULEMANS en J. HERBOTS, "De overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden" in Y. MERCHIERS en J. HERBOTS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, p. 253, nr. 48; terecht in andere zin: Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 198, nr. 336). De verkrijger gaat immers niet over tot een uitzetting van de huurder, maar maakt gebruik van de versoepelde opzeggingsmogelijkheid die de wet hem biedt.

1225 Tegen dit standpunt kan evenwel worden aangevoerd dat artikel 9 van de Woninghuurwet het gemeen huurrecht met betrekking tot de vrijwaringsverplichting van de verhuurder niet heeft gewijzigd. De bepaling wou integendeel een betere bescherming aan de huurder zonder overeenkomst met vaste datum bieden door ook deze huurovereenkomst tegenwerpelijk aan de verkrijger te maken. Deze laatste krijgt in plaats van zijn mogelijkheid tot uitzetting een (versoepelde) opzeggingsmogelijkheid. Men kan hierin een

compromis zien tussen de bescherming van de woonzekerheid van de huurder en de garantie dat woningen niet uit de (verkoop)markt worden gesloten omwille van het feit dat er met betrekking tot die woning een woninghuurovereenkomst bestaat. Er valt niet goed in te zien op welke grond men dan kan stellen dat de gemeenrechtelijke vrijwaringverplichting van de verhuurder om de huurder het rustig genot te garanderen, zou zijn opgeheven.

AFDELING V

WONINGHUUR VAN MEER DAN NEGEN JAAR: VERHOUDING MET ARTIKEL 1 EN ARTIKEL 45 VAN DE HYPOTHEEKWET

1226 Huurovereenkomsten die voor langer dan negen jaar zijn aangegaan, moeten worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de verhuurde onroerende goederen gelegen zijn (art. 1, tweede lid Hypotheekwet). Uit artikel 1, derde lid van de Hypotheekwet vloeit voort dat het gebrek aan overschrijving leidt tot een beperking van de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst tot de lopende periode van negen jaar. Dit geldt eveneens voor levenslange huurovereenkomsten.

Daarnaast beperkt artikel 45, vierde lid van de Hypotheekwet de te goeder trouw aangegane huurovereenkomsten van meer dan negen jaar gesloten na de vestiging van een hypotheek tot de lopende negenjarige periode.

1227 In het gemeen huurrecht dient de beoordeling van de tegenwerpelijkheid van een huurovereenkomst van meer dan negen jaar te gebeuren, niet enkel door de toetsing aan de vereisten van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, doch ook aan die van artikel 1 Hypotheekwet, desgevallend aan artikel 45 van de Hypotheekwet. Om voor de volledige duurtijd tegenwerpelijk te zijn aan de te goeder trouw zijnde, dus onwetende, koper moet de overeenkomst bijgevolg enerzijds tijdig een vaste dagtekening bekomen en, anderzijds, daarna worden overgeschreven vóór de koopovereenkomst.

Is voldaan aan de eerste, doch niet aan de tweede vereiste, dan zal de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst beperkt zijn tot de lopende periode van negen jaar. Is aan geen van beide vereisten voldaan, dan zal de overeenkomst zonder meer niet tegenwerpelijk zijn (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 170, nr. 389; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 14).

1228 Er bestaan twee stellingen over de vraag of deze gemeenrechtelijke beginselen eveneens toepasselijk zijn op langlopende huurovereenkomsten, die worden beheerst door het regime van de Woninghuurwet, dan wel of, in het licht van artikel 9 van de Woninghuurwet, de verkrijger de volledige contractuele looptijd dient te respecteren van een niet overgeschreven overeenkomst met vaste dagtekening.

1229 Deze laatste oplossing wordt ondersteund met een verwijzing naar de algemene bewoordingen van artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 335, nr. 51). Deze opvatting wordt bovendien ondersteund door te wijzen op het principe van de subrogatie, die een actieve en passieve overdracht van rechten en plichten voortvloeiend uit de huurovereenkomst na de verkoop bewerkstelligt. Door dit mechanisme is de verkrijger geen derde meer ten aanzien van de huurovereenkomst, maar is hij er integendeel partij bij geworden (M.H. MIGNON-GILLIS, "La transmission du bien loué", in B. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, (275) 290; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 143; *vgl.* B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 249-250, nr. 309). Er kan daarbij eveneens een parallel worden gemaakt met de regeling van artikel 55 van de Pachtwet.

1230 In andere zin wordt gesteld dat uit niets de wil van de wetgever blijkt om voor de bedoelde huurovereenkomst artikel 1 van de Hypotheekwet buiten werking te stellen. Deze bepaling dient samen met artikel 9 van de Woninghuurwet te worden toegepast. Bij niet-naleving van de overschrijvingsformaliteit opgelegd door artikel 1 van de Hypotheekwet zal de huurovereenkomst van lange duur, die vaste datum verkregen heeft, aan de verkrijger te goeder trouw slechts tegenwerpelijk zijn voor de op het ogenblik van de vervreemding lopende periode van negen jaar (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 170, nr. 391; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 194-195, nr. 327; D. MEULEMANS, *a.w, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, 179-180, nrs. 290-293; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 14; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 80-82, nr. 71).

Hetzelfde geldt voor de beperking tot de lopende negenjarige periode in geval van toepassing van artikel 45, vierde lid van de Hypotheekwet, waarbij de koper-verkrijger aan wie het goed wordt toegewezen in de rechten van de hypothecaire schuldeiser treedt (zie Rb. Leuven 24 juni 1986, *T. Not.* 1988, 319, noot K. VANBEYLEN). Enkel woninghuurovereenkomsten van langer dan negen jaar met vaste datum vóór de hypotheekvestiging zullen door de verkrijger voor hun volledige duur dienen te worden gerespecteerd.

1231 Rekening houdend met artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet en met het gemeen huurrecht dat van toepassing is in het geval waarin de overeenkomst geen vaste dagtekening heeft en er géén bewoning gedurende minstens zes maanden is, kunnen een viertal mogelijkheden worden onderscheiden:

1° een overgeschreven huurovereenkomst (die noodzakelijkerwijze bij authentieke akte is aangegaan en dus vaste datum heeft) zal voor de gehele huurtijd tegenwerpelijk zijn aan de verkrijger;

2° een niet-overgeschreven huurovereenkomst die wel een vaste dagtekening heeft, zal tegenwerpelijk zijn voor de op het ogenblik van de vervreemding lopende periode van negen jaar;

3° een niet-overgeschreven overeenkomst zonder vaste datum m.b.t. een woning, die reeds minstens zes maanden door de huurder wordt betrokken, zal voor dezelfde periode aan de verkrijger tegenwerpelijk zijn, doch deze laatste kan eventueel gebruik maken van de door artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet geboden opzeggingsmogelijkheid;

4° een niet-overgeschreven huurovereenkomst betreffende een nog geen zes maanden door de huurder betrokken woning, zonder vaste datum zal, overeenkomstig het gemeen huurrecht, niet-tegenwerpelijk zijn (M. DAMBRE, B.

HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 171, nr. 391; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 195, nr. 328; D. MEULEMANS, *a.w.*, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, 179-181, nrs. 290-293; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 80-82, nr. 71).

AFDELING VI

GEVOLGEN VAN HET UITVOEREND BESLAG OP HET VERHUURDE GOED: VERHOUDING MET ARTIKEL 1575 GER.W.

1232 Zoals wij uiteengezet hebben, kan een huurovereenkomst in het gemeen recht in beginsel slechts worden ingeroepen tegen de verkrijger van het verhuurde goed op voorwaarde dat de betreffende huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft verkregen vóór de akte van eigendomsoverdracht (art. 1743 B.W.) en kan een huurovereenkomst met een langere duurtijd dan negen jaar of die een kwijting inhoudt van minstens drie jaar huur, slechts worden ingeroepen (voor zijn gehele duur) op voorwaarde van tijdige overschrijving in het hypotheekkantoor (art. 1 Hypotheekwet).

1233 In geval van verkoop na uitvoerend beslag op onroerend goed wordt de tegenwerpelijkheid van een lopende huurovereenkomst geregeld door artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, dat als volgt luidt:

"Huurcontracten die geen vaste dagtekening hebben vóór de overschrijving van het beslagexploot kunnen niet worden tegengeworpen tegen de ingeschreven schuldeisers, noch tegen enige andere schuldeiser die naar behoren de in artikel 1565 bedoelde overschrijving heeft gedaan, noch tegen de beslagleggers, noch tegen de koper.

Evenmin kunnen tegen deze schuldeisers, de beslagleggers of de kopers huurcontracten worden ingeroepen, die de beslagene heeft toegestaan na de overschrijving van het bevel of van het exploot van beslaglegging, zelfs indien zij een vaste dagtekening hebben, en huurcontracten, toegestaan na het bevel, al werd dit niet overgeschreven, indien zij voor langer dan negen jaar zijn aangegaan of kwijting inhouden van minstens drie jaar huur".

1234 Uit artikel 1575, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek vloeit voort dat de vraag naar de tegenwerpelijkheid van een lopende huurovereenkomst ten aanzien van de koper bij gedwongen tenuitvoerlegging op onroerend goed slechts aan de orde is op voorwaarde dat de huurovereenkomst werd aangegaan vóór de overschrijving van het bevel of beslagexploot. Te rekenen van dat ogenblik is immers elke nieuw aangegane huurovereenkomst nietig ingevolge de onbevoegdheid van de beslagene om te beschikken over het betreffende goed, verbod dat wordt uitgebreid tot bepaalde daden van beheer, meer bepaald het verlenen van huurrechten (E. DIRIX en K. BROECKX,

Beslag, in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 1992, p. 409-411, nrs. 809-813; C. ENGELS, *Het uitvoerend beslag op onroerend goed en de daarbij horende rangregeling*, Antwerpen, Kluwer, 1987, nr. 224 e.v.; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 15; zie ook Beslagr. Luik 15 mei 1992, *J.L.M.B.* 1992, 1181). Dit geldt eveneens voor huurovereenkomsten aangegaan voor langer dan negen jaar of die kwijting inhouden van tenminste drie jaar huur, zelfs indien het bevel tot betaling niet werd overgeschreven doch aan de beslagene werd betekend. Deze restrictie zou het risico van bedrieglijke benadeling van de rechten van de beslagleggende schuldeiser moeten tegengaan (vgl. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 252, nr. 312).

1235 Er is echter betwisting ontstaan over volgend dilemma: is de regeling van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet, dat de verruimde tegenwerpelijkheid veronderstelt in geval van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening, waarbij de huurder de gehuurde zaak reeds minstens zes maanden betrekt, van toepassing in geval van verkoop na uitvoerend beslag op onroerend goed met uitsluiting van de toepassing van artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek?; of primeert artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek artikel 9 van de Woninghuurwet, zoals dit in het gemeen recht het geval is? Kiest men voor de eerste stelling dan zal de huurder, die ten gevolge van de verschillende publiciteitsmaatregelen waarmee de openbare verkoop gepaard gaat op de hoogte wordt gehouden van het verloop ervan, zijn eigen bescherming kunnen organiseren door registratie van zijn huurovereenkomst tot aan het ogenblik van de definitieve eigendomsoverdracht bij de toewijzing van het onroerend goed, desgevallend na de uitoefening van het recht op hoger bod. De huurder beschikt in dat geval over een volledig tegenwerpelijke huurovereenkomst en zal onder de regel van artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet vallen. Zelfs indien de woninghuurovereenkomst niet zou worden geregistreerd, zal de huurder volgens die stelling nog kunnen terugvallen op de bescherming van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet indien hij kan aantonen dat hij het openbaar verkochte goed minstens zes maanden voor de eigendomsoverdracht heeft betrokken.

1236 Sommige, hoofdzakelijk Franstalige, auteurs zijn op grond van een aantal aanwijzingen in die zin in de parlementaire voorbereiding van oordeel dat artikel 9 van de Woninghuurwet hoe dan ook primeert op artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/10, 135; *Parl. St.* Senaat 1990-91, 1190/2, 137; B. CHAMPION, "Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats", *Not. Fisc. M.* 1993, 142-143, nrs. 61-69; J.L. LEDOUX en B. CAMBIER, "Saisie immobilière et opposabilité des baux", *Rev. not. b.* 1992, 570-572; G. DE LEVAL, *Les saisies et l'ordre, Chronique de droit à l'usage du notariat*, vol. XVI, Luik, Université de Liège, 1992, p. 255, nr. 45; M.-H. MIGNON-GILLIS, "L'article 9 de la loi du 20 février 1991", in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant 1991, p. 192, nr. 19; M.H. MIGNON-GILLIS, "La transmission du bien loué", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, (275) 291; G. ROMMEL, "Le bail de résidence principale", *T. Vred.* 1992, 306; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Chronique de jurisprudence, Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)", *J.T.* 1993, p. 793, nr. 70; M. VANWIJCK-ALEXANDRE en L. HERVE, *t.a.p.*, 594; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Cession et sous-location*, 141; voor een toepassing zie Beslagr. Luik 15 mei 1992, *J.L.M.B.* 1992, 1.181). VANWIJCK-ALEXANDRE en HERVE stellen dat uit de voorbereidende werken (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1.357/5, Amendement LAGASSE) duidelijk blijkt dat de wetgever bij de redactie van artikel 9 van de Woninghuurwet dezelfde doelstelling heeft nagestreefd als bij de redactie van artikel 55 van de Pachtwet, met name de koper geheel te subrogeren in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, dit door af te wijken van de tegenwerpelijkheidsvoorwaarden van het gemeen recht (art. 1743 B.W. en art. 1 Hypotheekwet). Deze auteurs verwijzen dan ook *per analogiam* naar artikel 55 van de Pachtwet, waarvan het Hof

van Cassatie uitdrukkelijk heeft bevestigd dat deze bepaling artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek primeert, ten minste voor wat de koper betreft (Cass. 12 oktober 1979, *Pas.* 1980, I, 207, *R.W.* 1979-80, 2.577 en *R.C.J.B.* 1982, 160, noot Y. MERCHIERS).

1237 De consequenties van deze stelling zijn verregaand. De koper na uitvoerend beslag kan op die manier worden geconfronteerd met een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening, gesloten vóór de overschrijving van het beslagexploot, ingeroepen door een huurder die het toegewezen onroerend goed reeds minstens zes maanden bewoont op het ogenblik van de eigendomsoverdracht. Immers, artikel 9 van de Woninghuurwet verwijst uitdrukkelijk naar de eigendomsoverdracht als referentiepunt. Met eigendomsoverdracht wordt bedoeld de definitieve toewijzing onder de opschortende voorwaarde van de afwezigheid van een hoger bod. Het volstaat dan dat de huurovereenkomst, aangegaan vóór de overschrijving van het beslagexploot, een vaste dagtekening verwerft uiterlijk bij de eigendomsoverdracht, opdat deze zou kunnen worden tegengeworpen aan de koper bij gedwongen verkoop (G. DE LEVAL, *a.w.*, p. 255, nr. 45; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 253, nr. 312). Hetzelfde moet dan gelden wanneer het toegewezen onroerend goed ten tijde van de toewijzing minstens zes maanden was bewoond door de huurder (J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 16).

1238 Een andere stelling luidt dat, wanneer de wetgever in de Woninghuurwet zou hebben willen afwijken van artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek, hij dit uitdrukkelijk zou hebben gedaan. Derhalve zal een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening op het ogenblik van de overschrijving van het beslagexploot niet tegenwerpelijk zijn aan de koper (E. DIRIX en K. BROECKX, *a.w.*, p. 412; nr. 814; D. MICHIELS, "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-92, p. 663, nr. 19; D. MEULEMANS, *a.w.*, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 181-182, nr. 296; J.L. RENS, "De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder", *T. Not.* 1991, 265).

1239 VAN OEVELEN neemt een ons inziens correct tussenstandpunt in. Het uitgangspunt daarbij is dat de wetgever artikel 1575, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek niet buiten werking heeft willen stellen. Deze dwingende wetsbepaling moet dan ook worden gecombineerd met artikel 9 van de Woninghuurwet, dat eveneens van dwingend recht is. Een aan de Woninghuurwet onderworpen huurovereenkomst, die een vaste dagtekening heeft verworven vóór de overschrijving van het beslagexploot, kan worden ingeroepen tegen de koper van het goed, zelfs wanneer de huurovereenkomst het beding bevat dat de verhuurder of de verkrijger het recht heeft om, ingeval van vervreemding van het verhuurde goed, de huurder uit dat goed te zetten (art. 9, eerste lid Woninghuurwet). Daarentegen kan de huurovereenkomst zonder vaste dagtekening vóór de overschrijving van het beslagexploot of bij gebreke van bewoning gedurende zes maanden, niet worden tegengesteld aan de koper na uitvoerend beslag. In de hypothese dat de huurder de gehuurde woning wel sinds minstens zes maanden betrekt, rijst de vraag of de koper de voorwaarden en de termijnen opgelegd door artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet dient in acht te nemen, wil hij de huurder uitzetten. Dit is inderdaad het geval. Artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet dient in zijn geheel te worden toegepast en degene die het verhuurde goed koopt na een uitvoerend beslag is een verkrijger in de zin van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet (A. VAN OEVELEN, "De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst", *Not. Fisc. M.* 1991, p. 252-253, nr. 57; zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 173-174, nr. 399; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 195-196, nr. 329; J. NYCKEES, "Artikel 9 Woninghuurwet – Overdracht van het gehuurde goed", *t.a.p.*, 17). Het referentiepunt om de termijn van zes maanden te berekenen, is het ogenblik van de vervreemding (zie boven, nr. 1206), *in casu* de datum van de definitieve toewijzing.

1240 Samenvattend kan de combinatie van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek en artikel 9 van de Woninghuurwet als volgt worden geschetst:

– woninghuurovereenkomsten aangegaan na de overschrijving van het beslagexploot zijn ten aanzien van de koper nietig, minstens niet-tegenwerpelijk;
– de woninghuurovereenkomst, die een vaste dagtekening heeft verworven vóór de overschrijving van het beslagexploot, kan worden ingeroepen tegen de koper van het goed, zelfs indien de huurovereenkomst een uitzettingsbeding bevat;
– bestaande woninghuurovereenkomsten op het ogenblik van de overschrijving van het beslag, maar geregistreerd na de overschrijving van het beslagexploot kunnen ten aanzien van de koper geen aanspraak maken op de volledige subrogatie zoals georganiseerd door artikel 9, eerste lid van de Woninghuurwet, maar kunnen desgevallend wel genieten van de regeling van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet, op voorwaarde dat de huurder het verkochte goed minstens zes maanden betrekt vóór het ogenblik van de eigendomsoverdracht (definitieve toewijzing). Op dit punt verschillen wij derhalve van mening van de rechtsleer die de absolute voorrang van artikel 9 van de Woninghuurwet op artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek verdedigt. De door ons voorgestelde regeling respecteert niet enkel de tekst van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, maar vermijdt eveneens rechtsonzekerheid en praktische problemen die de notaris zouden verplichten tot de dag van de definitieve toewijzing na te gaan of de huurovereenkomst ondertussen niet zou zijn geregistreerd. Deze nog niet beslechte discussie zal de optredende notaris hoe dan ook tot grote voorzichtigheid aansporen (zie Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 198-199, nr. 337; M.H. MIGNON-GILLIS, "La transmission du bien loué", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, (275) 292; K. VANBEYLEN, *t.a.p.*, 266);
– bestaande woninghuurovereenkomsten op het ogenblik van de overschrijving van het beslag die niet geregistreerd zijn, kunnen vallen onder de regeling van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet, op voorwaarde dat de huurder het verkochte goed minstens zes maanden betrekt vóór het ogenblik van de eigendomsoverdracht (definitieve toewijzing).

AFDELING VII

OVERGANGSRECHT

1241 De algemene overgangsregelen van artikel 14 §§ 1 en 2 van de Wet van 20 februari 1991 zijn van toepassing op de door artikel 9 van de Woninghuurwet ingevoerde bepalingen met betrekking tot de overdracht van de gehuurde woning. De regeling met betrekking tot de overdracht van het gehuurde goed werd derhalve onmiddellijk van toepassing op de ten tijde

van de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991 (28 februari 1991) lopende woninghuurovereenkomsten van onbepaalde duur en op de later verlengde of vernieuwde overeenkomsten van bepaalde duur, doch werd niet van toepassing op de andere vóór 28 februari 1991 gesloten overeenkomsten van bepaalde duur.

1242 Voor wat betreft de in artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet voorgeschreven vervaltermijn van drie maanden, volgens de oorspronkelijke wettekst te rekenen van de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, binnen dewelke de verkrijger de lopende huurovereenkomst kan beëindigen door opzegging, bepaalt artikel 14 § 3 van de Wet van 20 februari 1991 dat deze termijn, met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 maart 1991, een aanvang nam op 1 maart 1991.

1243 De wijzigingsbepalingen van artikel 11 van de Wet van 13 april 1997 met betrekking tot het ogenblik van de subrogatie en met betrekking tot het aanvangspunt van de vervaltermijn van drie maanden om een opzegging te kunnen betekenen (telkens de datum van het verlijden van de authentieke akte houdende eigendomsoverdracht), zijn volgens de overgangsbepaling van artikel 15 van de Wet van 13 april 1997 van toepassing wanneer de eigendomsoverdracht heeft plaats gevonden na de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997 (dit is na 31 mei 1997).

TITEL VII

FINANCIËLE ASPECTEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

HOOFDSTUK I
BEPALING VAN DE BASISHUURPRIJS

AFDELING I

BEHOUD VAN DE CONTRACTUELE VRIJHEID, DOCH BINNEN BEPAALDE GRENZEN

§ 1. Wet van vraag en aanbod

1244 De huurprijs is één van de essentiële bestanddelen van een huurovereenkomst, zoals blijkt uit artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek. Bij gebreke van een bepaalde of bepaalbare huurprijs of in geval van een belachelijk lage prijs bestaat er geen huurovereenkomst (Cass. 25 juni 1954, *Pas.* 1954, I, 928; Cass. 4 januari 1979, *Arr. Cass.* 1978-79, 500 en *Pas.* 1979, I, 501). De overeenkomst of feitelijke toestand zal desgevallend als bruikleen of een bezetting ter bede van het onroerend goed worden gekwalificeerd.

De huurprijs moet niet noodzakelijk in geld worden vastgesteld; zij kan b.v. bestaan in het presteren van diensten door de huurder ten behoeve van de verhuurder (Cass. 11 maart 1948, *Pas.* 1948, I, 165; zie ook Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 148, nr. 106).

1245 Op het vlak van de vaststelling van de huurprijs geldt de wet van vraag en aanbod.

De Woninghuurwet 1991 liet het bepalen van de basishuurprijs over aan de wilsvrijheid van partijen. De wetgever meende dat elke vorm van overheidscontrole op het bedrag van de basishuurprijs moest worden vermeden, gelet op de zware administratieve beheersstructuur die dit zou meebrengen. De wetgever wou echter vooral vermijden dat een kloof zou ontstaan tussen de toegepaste prijs en de marktprijs, waardoor investeerders zich uit de vastgoedsector zouden terugtrekken.

Aan de verhuurders diende een redelijk en behoorlijk rendement op hun onroerende investeringen te worden gegarandeerd, hetgeen een tegengewicht vormt voor het principe van de negenjarige duur van woninghuurovereenkomsten (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 4; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 3).

De basishuurprijs kan derhalve worden vastgesteld zonder acht te slaan op bepaalde criteria of objectieve gegevens, zoals de kwaliteit van de woning of het kadastraal inkomen (zie P.A. FORIERS, *Etat du bien et bail à la rénovation*, p. 90, nr. 27; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 320, nr. 391; J. SIMONS, "Loyer et charges", in G. BENOIT, Y. MERCHIERS en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et*

droit commun), Brussel, La Charte, 1991, 156; zie ook *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 14 en 19).

1246 Eens de huurprijs door partijen is vastgelegd, blijft zij ongewijzigd gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst, inbegrepen de eventuele verlengingen. De huurprijs kan wel aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud overeenkomstig de artikelen 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek en 6 van de Woninghuurwet (zie verder, nrs. 1266-1298), alhoewel daardoor de basishuurprijs niet wordt gewijzigd. Zoals de definitie van het begrip basishuurprijs in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek aangeeft, kan zij ook door de rechter worden vastgesteld *casu quo* gewijzigd, meer bepaald:
– bij een verzoek tot huurprijsherziening overeenkomstig artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet (zie verder, nrs. 1299-1340);
– bij een verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden conform artikel 11 van de Woninghuurwet. De rechter kan in dat geval, indien hij dit billijk acht, een huurprijsverhoging toestaan (zie boven, nrs. 1030-1033).

1247 De Woninghuurwet 1991 stond er niet aan in de weg dat partijen een nieuwe huurprijs bepaalden ter gelegenheid van het sluiten van een nieuw contract van korte duur of na afloop van een negenjarige overeenkomst. Tijdens de looptijd van een negenjarige overeenkomst is de mogelijkheid tot wijziging van de huurprijs bij onderling akkoord onderworpen aan de toepassingsvoorwaarden en termijnen van artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet (zie verder, nrs. 1302 en 1303). Bij verandering van huurder kon telkens een nieuwe basishuurprijs worden vastgesteld.

Dit "liberale" stelsel werd in de jaren na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet 1991 in vraag gesteld op grond van een aantal ontwikkelingen op maatschappelijk en economisch vlak.

§ 2. Grondrecht op behoorlijke huisvesting

1248 Een versterking van de rechtspositie van de huurder volgt uit de opname begin 1994 van het grondrecht op behoorlijke huisvesting in artikel 23 van de Grondwet (zie M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 156-157, nr. 3).

Vanuit het oogpunt van de bescherming en realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting werd de regeling met betrekking tot de huurprijs en de kosten en lasten als een zwak punt van het private huurrecht beoordeeld, aangezien de economisch zwakkeren uit de boot dreigen te vallen (A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgisch huurrecht", in B. HUBEAU en R. DE LANGE (ed.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 122). Mede door

het stilvallen van de sociale woningbouw in de jaren tachtig en begin de jaren negentig stegen de huurprijzen in het laagste segment van de privé-huurmarkt tot een niveau dat vrijwel onbetaalbaar is voor de minst kapitaalkrachtige huurders. Het principe van de vrije huurprijsbepaling is slechts verantwoord op voorwaarde dat er een voldoende groot aanbod bestaat, hetgeen op dat segment van de huurmarkt niet het geval is (zie ook de verklaring van de Minister van Justitie, *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 14). In sommige streken van het land, zoals in Vlaams-Brabant, kregen zelfs de middengroepen het moeilijk om de gevraagde huurprijzen te betalen. Door inwijking van kapitaalkrachtige huurders uit het buitenland en de andere delen van het land stelt men het fenomeen van de "sociale verdringing" vast, hetgeen omschreven wordt als het uitprijzen van financieel minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen uit de lokale woningmarkt door de intrede van financieel sterke bevolkingsgroepen, of door de intrede van niet-residentiële functies (B. HUBEAU, "Een woonvestigingsregeling: juridische knelpunten en alternatieven", *R.W.* 1994-95, 521 en de verwijzingen aldaar; zie over die problematiek ook het *Algemeen verslag over de Armoede,* Koning Boudewijnstichting, 1994, 239-250).

Tijdens de bespreking van de Wet van 13 april 1997 wees de Minister van Justitie erop dat de realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting niet alleen gebeurt via de private huurreglementering, maar ook door minstens even belangrijke maatregelen inzake huisvestings- en welzijnsbeleid van de gewesten en gemeenschappen, fiscale maatregelen, allerlei steunmaatregelen, enzovoort (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 16).

§ 3. Misbruiken bij de toepassing van de Woninghuurwet 1991

1249 De Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991 werd door de Minister van Justitie belast met een inventarisatie van de moeilijkheden die zijn ontstaan ingevolge de toepassing van de Woninghuurwet en de leemten die daarbij aan het licht zijn gekomen, inzonderheid met betrekking tot de bescherming van de huurders en het recht op huisvesting. De Evaluatiecommissie stelde vast dat de wetgever met het oog op die bescherming van de huurders de medewerking van de privé-sector heeft gewenst (*Verslag*, 235).

De Evaluatiecommissie stelde o.m. het misbruik vast van de opeenvolgende contracten van korte duur (art. 3 § 6 Woninghuurwet) en het huurprijsverhogend effect dat een gevolg is van het systematisch sluiten van een nieuwe overeenkomst tegen een hogere huurprijs. De doelstellingen van de wetgever, namelijk het bieden van een grotere woonzekerheid aan de huurder en een stijging van de huurprijzen voorkomen, komen daardoor in gevaar (*Verslag*, 242).

§ 4. Interventie van de wetgever

1250 De Wet van 13 april 1997 komt tegemoet aan die ontwikkelingen en vaststellingen. De Minister van Justitie stelde dat het wetsontwerp de contractuele vrijheid handhaaft, zij het binnen bepaalde grenzen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 14).

De medewerking van de private huurmarkt werd noodzakelijk geacht om aan de vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen. Evenwel oordeelde de wetgever dat rechtstreekse ingrepen in de beperking van de huurprijzen of een bureaucratische opvolging niet aangewezen zijn, uit vrees voor oncontroleerbare fenomenen, zoals het vragen van een drempelgeld, bijkomende druk op andere elementen van de overeenkomst of het ontstaan van verschillen tussen de theoretische marktprijs en de werkelijk gevraagde prijzen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 5).

Er bleek (vooralsnog) geen politieke consensus te bestaan in verband met de problematiek van de koppeling van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 13). Daarvoor blijft de wilsvrijheid gelden met evenwel een belangrijke correctiemogelijkheid die wordt toevertrouwd aan de rechter (art. 2, laatste lid Woninghuurwet, zie ook de art. 1719 tot en met 1721 B.W.).

1251 De wilsvrijheid met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs wordt op twee vlakken beperkt:

1° een huurovereenkomst van korte duur kan slechts eenmaal tussen dezelfde partijen worden verlengd of vernieuwd. Zelfs indien daartoe een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten, dient de basishuurprijs uit de eerste overeenkomst te worden behouden (gewijzigd art. 3 § 6 Woninghuurwet);

2° de basishuurprijs wordt voor perioden van negen jaar geblokkeerd, zelfs indien binnen die periode huurovereenkomsten met andere huurders worden gesloten (art. 7 § 1*bis* Woninghuurwet).

Wij bespreken hieronder die twee beperkingen op de wilsautonomie van partijen.

AFDELING II

BEPERKINGEN AAN DE CONTRACTUELE VRIJHEID

§ 1. Blokkering van de huurprijs bij opeenvolgende contracten van korte duur

A. BETEUGELING VAN HET MISBRUIK VAN DE HUUROVEREENKOMST VAN KORTE DUUR

1252 De redactie van artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet 1991 liet een interpretatie toe met betrekking tot de mogelijkheid van opeenvolgende contracten van korte duur te sluiten op voorwaarde dat de huurvoorwaarden (o.m. de huurprijs) werden gewijzigd. Daardoor werd geraakt aan de essentiële doelstellingen van de Woninghuurwet 1991. Zowel het principe van de woonzekerheid door middel van de negenjarige huurovereenkomsten, als dat van de huurprijsbeheersing kwamen daardoor in het gedrang.

In de praktijk werd effectief vastgesteld dat het contract van korte duur eerder regel dan uitzondering was geworden en dat gebruik werd gemaakt van speculatieve opzeggingen door de verhuurders, waarbij aan de huurder een nieuw contract van korte duur tegen een hogere huurprijs werd aangeboden. In navolging van het wetsvoorstel Breyne (*Parl. St.* Kamer 1993-94, nr. 1516/1) was de regering van oordeel dat aan die onrechtmatige praktijk een einde moest worden gesteld door de letter van de wet in overeenstemming te brengen met de geest van de wet (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, Memorie van Toelichting, 2; zie ook *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, Verslag DELCOURT-PÊTRE, 36).

Op het vlak van de stabiliteit van de huurprijzen voert artikel 6, 8° van de Wet van 13 april 1997 een dubbele beperking in door een wijziging van artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet.

B. EERSTE BEPERKING: SLECHTS ÉÉN VERLENGING ONDER DEZELFDE VOORWAARDEN

1253 Indien de huurovereenkomst van korte duur wordt verlengd, kan dit slechts eenmaal geschieden, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden (gewijzigd art. 3 § 6, tweede lid Woninghuurwet). Gelet op het dwingend karakter van die bepaling zou een beding in het nieuwe huurcontract van korte duur, waarbij een hogere huurprijs wordt bepaald, relatief nietig zijn. Aangezien de dwingende bepaling de bescherming van de huurder beoogt, lijkt er geen bezwaar tegen te bestaan dat ter gelegenheid van de verlenging een lagere huurprijs zou worden bedongen.

C. TWEEDE BEPERKING: TOEPASSING VAN DE VOORWAARDEN VAN DE OVEREENKOMST VAN KORTE DUUR IN GEVAL VAN OMZETTING IN EEN NEGENJARIGE OVEREENKOMST

1254 Indien de huurovereenkomst van korte duur wordt omgezet in een negenjarige overeenkomst krachtens de regeling van artikel 3 § 6, vierde lid van de Woninghuurwet (zie boven, nr. 941) wordt uitdrukkelijk in de wet bepaald dat de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde blijven als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur. Die beperking geldt in het bijzonder in de veronderstelling dat dezelfde partijen een nieuwe huurovereenkomst zouden hebben gesloten en niet tijdig voor het verstrijken van de tweede termijn van korte duur een opzegging werd betekend, of indien in de loop van de nieuwe huurovereenkomst de totale duur van de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder de driejarige termijn zou overschrijden. De beperking geldt eveneens indien na de eerste verlenging een derde huurovereenkomst van korte duur zou worden gesloten.

Die nieuwe huurovereenkomst wordt als het ware terzijde geschoven in het voordeel van de eerste huurovereenkomst van korte duur, tenzij voor die bepalingen die gunstiger zouden zijn voor de huurder. De regeling is immers van dwingend recht in het voordeel van de huurder. De huurprijs kan enkel wijzigen ten gevolge van een indexering (art. 6 Woninghuurwet) of een huurprijsherziening (art. 7 Woninghuurwet).

D. OVERGANGSRECHT

1255 De striktere regeling van het gewijzigde artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet werd van toepassing op de overeenkomsten van korte duur die gesloten, verlengd of vernieuwd worden na de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997, dit is vanaf 31 mei 1997 (art. 15, vijfde lid Wet van 13 april 1997).

§ 2. Blokkering van de basishuurprijs voor periodes van negen jaar

A. PRINCIPE

1256 Tezelfdertijd met de strengere regeling van artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet, die betrekking heeft op de verhouding tussen de aanvankelijke partijen, wordt het principe ingevoerd dat de basishuurprijs van een woning stabiel blijft gedurende negen opeenvolgende jaren indien de woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met verschillende huurders (nieuw art. 7 § 1*bis* Woninghuurwet). Opmerkelijk is dat de Minister van Justitie die praktijk tijdens de bespreking in de Commissie voor Justitie van de Senaat kwalificeerde als een "misbruik" (zie *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, Verslag DELCOURT-PÊTRE, 6).

B. TOEPASSINGSVOORWAARDEN

1257 De toepassingsvoorwaarden voor die regeling, waarbij de basishuurprijs geblokkeerd wordt voor een periode van negen jaar, zijn:

1° opeenvolgende huurovereenkomsten;

2° verschillende huurders;

3° huurovereenkomsten voor een duur die korter is of gelijk aan drie jaren;

4° de beëindiging door een opzegging door de verhuurder. De blokkering geldt derhalve niet in geval van opzegging door de huurder; de Minister van Justitie wees erop dat er moeilijk sprake kan zijn van misbruik indien de huurder zelf een einde maakt aan het contract van korte duur (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, Verslag DELCOURT-PÊTRE, 7). De blokkering geldt evenmin in geval van ontbinding van de overeenkomst wegens wanprestatie.

C. UITZONDERINGEN

1258 Die huurprijsblokkering werd ingevoegd in de regeling met betrekking tot de huurprijsherziening, meer bepaald als artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet (art. 9, 3° van de Wet van 13 april 1997).

Dit heeft wellicht te maken met de uitzondering die wordt gemaakt met betrekking tot de mogelijkheid tot een huurprijsverhoging die analoog geformuleerd is aan de driejaarlijkse mogelijkheid tot huurprijsherziening, zoals geregeld in artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet.

De basishuurprijs mag binnen een negenjarige periode niet hoger zijn dan de bij het begin van die periode eisbare huurprijs, weliswaar proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud (indexering volgens art. 6 Woninghuurwet) of verhoogd indien de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden met tenminste 20 % of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met tenminste 10 % is gestegen.

Voor de begrippen "normale huurwaarde" en "nieuwe omstandigheden" kan verwezen worden naar de bespreking ervan in het kader van artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet (zie verder, nrs. 1308-1318). Aangenomen mag worden dat met de werken die een huurprijsverhoging mogelijk maken de werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder worden bedoeld, behalve diegene die dienen om het goed in overeenstemming te brengen met de kwalitatieve vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet. Hoewel die verduidelijking niet voorkomt in de tekst van artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet, verdient een dergelijke analoge toepassing de voorkeur teneinde incoherente oplossingen voor gelijkaardige problemen binnen eenzelfde wetsartikel te vermijden.

D. BEWIJSLAST VOOR DE VERHUURDER

1259 De verhuurder die toch een hogere huurprijs zou vragen, dient in geval van betwisting te bewijzen dat de toepassingsvoorwaarden van artikel 7 § 1*bis*, eerste lid van de Woninghuurwet zijn vervuld.

Op de vraag hoe de huurder aan de gegevens kan geraken om de betwisting op te werpen, namelijk de huurprijs en de duur van de huurovereenkomst met de voorgaande huurder, verwees de Minister van Justitie naar het registratiekantoor (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 32).

Men mag hier niet uit het oog verliezen dat de nieuwe huurder, als derde, in principe een bevel van de vrederechter aan de ontvanger van de registratie zal moeten voorleggen teneinde een afschrift of uittreksel van het huurcontract tussen de verhuurder en de vorige huurder te bekomen (art. 236 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten).

Of er voldoende fiscale burgerzin bestaat om het registratiekantoor uit te bouwen tot een "repertorium van de huurprijzen" is natuurlijk een andere vraag. Alvast zou de promotie van het geschreven huurcontract, bij gebreke waarvan geen indexaanpassing kan worden gevraagd volgens het gewijzigde artikel 6, eerste lid van de Woninghuurwet, daartoe een aanzet kunnen zijn. De wetgever is (vooralsnog?) niet zover willen gaan om burgerlijke sancties te verbinden aan het verzuim het geschreven huurcontract te laten registreren.

Teneinde de onwerkzaamheid van de uitgewerkte regeling te verhelpen, zou de vrederechter in geval van betwisting opgeworpen door de huurder, de overlegging van de vorige huurcontracten door de verhuurder kunnen bevelen, overeenkomstig artikel 877 van het Gerechtelijk Wetboek (zie *Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, Verslag DELCOURT-PÊTRE, 37).

E. DWINGEND RECHT - SANCTIEREGELING

1260 Indien de verhuurder niet slaagt in de vervulling van de op hem rustende bewijslast wacht hem de sanctie van de inkorting van de toegepaste huurprijs tot de maximaal eisbare huurprijs.

Artikel 7 § 1*bis*, tweede lid van de Woninghuurwet is volgens zijn aanhef ("Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst ...") van dwingend recht. De rechter vermindert de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud.

De maximale huurprijs bij het sluiten van een nieuwe overeenkomst van korte duur binnen een negenjarige periode wordt, rekening houdend met de toegelaten indexering, als volgt berekend:

De basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode wordt vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand vóór het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode (art. 7 § 1*bis*, derde lid Woninghuurwet).

Men kan dit in volgende formule samenvatten:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{“nieuw” aanvangsindexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{maximale huurprijs.}$$

1261 Aangezien artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet niet aangeeft dat wordt afgeweken van de regeling met betrekking tot de indexering opgenomen in artikel 6 van de Woninghuurwet kan die proportionele aanpassing o.i. enkel gelden voorzover aan de voorwaarden van artikel 6 van de Woninghuurwet is voldaan, meer bepaald voorzover de indexering niet uitdrukkelijk werd uitgesloten en voorzover de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, voorwaarde die in de hypothese van artikel 7 § 1*bis* vanzelfsprekend is vervuld aangezien de regeling een opeenvolging van contracten van korte duur veronderstelt.

F. OVERGANGSRECHT

1262 De huurprijsblokkering krachtens artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet is slechts van toepassing op de huurovereenkomsten (van korte duur) gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de Wet van 13 april 1997 (art. 15, eerste lid Wet van 13 april 1997), dit is na 31 mei 1997.

AFDELING III

ELEMENTEN VAN BUITENLANDS RECHT

§ 1. Frankrijk

1263 In Frankrijk bevat artikel 17 van de loi MERMAZ van 6 juli 1989 drie regelingen met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs. De basisregel is dat de huurprijs wordt vastgesteld rekening houdend met de normale huurprijzen in de buurt (J. HUET, *a.w.*, 737). De contractuele vrijheid bij de vaststelling van de huurprijs geldt slechts bij aanvang van de huurovereenkomst, indien het een nieuw gebouwde woning betreft, indien werken aan de bestaande woning werden uitgevoerd teneinde te voldoen aan de minimale comforts- en kwaliteitsnormen opgelegd bij decreet of indien verbeteringswerken werden uitgevoerd die meer kosten dan één jaar huur (art. 17 a loi MERMAZ). Dit gunstregime beoogt vastgoedinvesteringen en aanpassingswerken om de kwaliteit van woningen te verbeteren, aan te moedigen (J. LAFOND en F. LAFOND, *a.w.*, p. 144, nr. 207). Buiten deze gevallen geldt de verwijzing naar de normale huurprijzen in de buurt, dit wil zeggen voor alle bestaande huurwoningen die vrij komen of het voorwerp van een eerste

verhuring uitmaken. Hoe daarbij te werk wordt gegaan, wordt uiteengezet in artikel 19 van de loi MERMAZ: de huurprijzen waarmee wordt vergeleken moeten betrekking hebben op minstens drie, en in gemeenten gelegen in agglomeraties met meer dan één miljoen inwoners, minstens zes woningen met gelijkaardige kenmerken. De noodzakelijke statistische gegevens daartoe worden verzameld door observatoria van de huurprijzen opgericht overeenkomstig artikel 16 van de wet. De gegevens zijn beschikbaar voor de departementale verzoeningscommissies en de rechtbanken.

Voor de derde regeling, meer bepaald het geval van hernieuwing van de huurovereenkomst na afloop van de oorspronkelijke duur van de huurovereenkomst, wordt voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs eveneens verwezen naar de normale huurprijzen in de buurt. Deze regeling is echter nog strenger voor de verhuurder, aangezien er slechts tot aanpassing van de huurprijs kan worden overgegaan indien de huurprijs manifest ondergewaardeerd werd en de verhuurder de herziening vraagt (art. 17 c loi MERMAZ).

§ 2. Nederland

1264 In Nederland geldt voor de bepaling van de huurprijs van woonruimte een bijzondere wetgeving, meer bepaald de Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, afgekort HPW). Het doel van de regeling werd door RUEB samengevat als volgt: "dat wordt nagestreefd dat de huurder niet te veel maar ook niet te weinig betaalt" (ASSER-RUEB (HPW), p. 320, nr. 356). De Huurprijzenwet woonruimte definieert het begrip "woonruimte" als "een gebouwde onroerende zaak die een zelfstandige woning vormt, of een tot bewoning bestemd gedeelte van een gebouwde onroerende zaak, dan wel een woonwagen of een standplaats, een en ander met de onroerende aanhorigheden" (art. 1 a HPW). De wet is niet van toepassing op huurovereenkomsten van woonruimte die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is (art. 2, eerste lid HPW) of waarvoor partijen bij aanvang van de bewoning een huurprijs zijn overeengekomen die hoger ligt dan een bepaalde wettelijke drempel (art. 2, tweede lid HPW).

1265 De huurprijs wordt in beginsel vrij door partijen overeengekomen. De huurder kan evenwel gedurende drie maanden na de inwerkingtreding van de overeenkomst aan de huurcommissie een oordeel vragen over de redelijkheid van de huurprijs (art. 17, eerste lid HPW). De huurcommissies werden door de Wet op de huurcommissies van 18 januari 1979 in het rechtsgebied van ieder kantongerecht ingesteld. Bij de samenstelling ervan wordt gestreefd naar een paritaire verhouding tussen vertegenwoordigers van huurders en verhuurders (art. 6, derde lid Wet op de huurcommissies; J. ROGGEVEEN, "Huurprijzenwet woonruimte – Wet op de huurcommissies", in *Nederlandse wetgeving, Editie Schuurman & Jordens*, deel 173, Deventer, Tjeenk Willink, 1999, 145).

De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de huurprijs aan de hand van een aantal objectieve criteria opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte van 18 april 1979, laatst gewijzigd bij Besluit van 6 februari 1999. De regeling wordt uitgewerkt aan de hand van een waarderingsstelsel waarbij de kwaliteit van de woning aan de hand van een puntenstelsel wordt gemeten en waaraan een maximale redelijke huurprijs beantwoordt (zie daarover ASSER-RUEB (HPW), p. 402-414, nrs. 449-460; voor vorm en inhoud van het waarderingsstelsel zie de bijlagen bij het Besluit huurprijzen woonruimte in J. ROGGEVEEN, *a.w.*, 67 e.v.). Indien de door partijen overeen gekomen huurprijs boven de maximale redelijke huurprijs ligt, maakt de huurcommissie daarvan melding in haar uitspraak. Indien geen der partijen binnen de twee maanden na verzending van de uitspraak van de huurcommissie de kantonrechter verzoekt de huurprijs vast te stellen, worden zij geacht akkoord te gaan met de huurprijs vermeld in de uitspraak van de huurcommissie (art. 17, achtste lid HPW).

HOOFDSTUK II
INDEXERING VAN DE HUURPRIJS

AFDELING I

PRINCIPE

1266 Artikel 6 van de Woninghuurwet bevat de regeling met betrekking tot de indexering van de huurprijzen voor huurovereenkomsten die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen.

De basisregel van artikel 6 is omgekeerd aan de regel van het gemeen recht uit artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek. De regel vat immers aan met de bepaling "Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten ..." om vervolgens te stellen "... is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek."

Het indexeringsbeding maakt krachtens artikel 6 van rechtswege deel uit van de huurovereenkomst (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 325, nr. 397; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 66-69, nr. 186; J. VANKERKCHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, p. 333, nr. 42; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 55, nr. 182; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs – De kosten en lasten*, p. 132, nr. 182). Het gemeen huurrecht vereist daarentegen de aanwezigheid van een uitdrukkelijk indexeringsbeding.

Door dit tegenovergestelde uitgangspunt inzake woninghuur worden de problemen en discussies die in het gemeen recht bestaan met betrekking tot het bewijs van een uitdrukkelijk indexeringsbeding, voornamelijk in geval van mondelinge huurovereenkomsten, vermeden (zie daarover M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, 1998, losbl., nr. 9).

1267 Met de indexering van rechtswege wou de wetgever de inkomsten uit de verhuring van onroerende goederen op een gelijk niveau met andere vormen van inkomsten brengen (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 20). De ingreep in de contractuele verhoudingen stemt overeen met een wijd verspreid gebruik. Hij kan worden beschouwd als een tegemoetkoming aan de verhuurders die werden geconfronteerd met een verlengde huurovereenkomst door de inwerkingtreding van de Woninghuurwet 1991.

1268 Een gelijkaardige tegemoetkoming voor de verhuurder die een wettelijke verlenging moest ondergaan, kwam reeds voor in artikel 6 van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*B.S.* 30 december 1989), doch enkel voor de schriftelijke huurovereenkomsten (zie daarover M. DAMBRE, "Commentaar bij de tijdelijke huurwet van 22 december 1989", *T. Vred*, 1990, 63; P. JADOUL, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *T. Vred.* 1990, 46-47; J. SIMONS, *t.a.p.*, 157; zie ook P.A. FORIERS, "Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué", in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyers*, Louvain-la-Neuve, Académia-Erasme, 1991, 91-92).

1269 De wetgever verstrengde de regel in 1997 door de mogelijkheid tot indexering afhankelijk te stellen van de voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten (zie verder, nrs. 1273 en 1274).

1270 De indexering van rechtswege bij schriftelijk aangegane woninghuurcontracten zal enkel wijken indien huurder en verhuurder die mogelijkheid uitdrukkelijk hebben uitgesloten. Men mag aannemen dat die uitsluiting een weinig gebruikte uitzondering zal worden.

Teneinde bewijsproblemen te vermijden, zal ook de uitdrukkelijke uitzondering op de regel schriftelijk moeten worden vastgelegd (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 20; M. DAMBRE, "Artikel 6 Woninghuurwet. Indexatie", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl., nr. 2; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 55-56, nr. 47; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs – De kosten en lasten*, p. 33, nr. 183).

Uit het ontbreken van een indexeringsbeding in het huurcontract of uit het feit dat de verhuurder geen indexaanpassing heeft gevraagd, kan immers niet besloten worden tot een uitdrukkelijke uitsluiting van de indexering van de huurprijs (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, 91; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 325, nr.398).

Gelet op de formulering van artikel 6 van de Woninghuurwet is het voor huurder en verhuurder niet mogelijk stilzwijgend een uitsluiting van indexering overeen te komen (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 296).

1271 De indexering van rechtswege houdt geen automatisme in. De belanghebbende moet er schriftelijk om verzoeken (zie verder, nr. 1289).

1272 Afwijkend van het gemeen huurrecht is dat de aanpassing slechts terugwerkt tot drie maanden voorafgaand aan de maand van het schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (zie verder, nr. 1289). In het gemeen recht dient de verhuurder enkel rekening te houden met de eenjarige verjaringstermijn van artikel 2273, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek (M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.," *t.a.p.*, nrs. 37-40).

AFDELING II

TOEPASSINGSVOORWAARDE: SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST

1273 De wetgever laat zijn voorkeur voor schriftelijke huurovereenkomsten blijken door van het schriftelijk aangaan een toepassingsvoorwaarde te maken om de indexering van rechtswege overeenkomstig artikel 6 van de Woninghuurwet mogelijk te maken (art. 8 van de Wet van 13 april 1997). De Minister van Justitie drukte zelfs de hoop uit dat de bepaling het sluiten van mondelinge huurovereenkomsten zou tegengaan (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, Verslag DELCOURT-PÊTRE, 34).

Niet alleen de rechtszekerheid (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 18) is hiermee gebaat; de fiscale verplichting dergelijke schriftelijke huurovereenkomst te laten registreren betekent een eerste stap in de richting van een repertorium van de huurprijzen. Dit instrument is vereist teneinde de regeling van artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet op een adequate wijze te kunnen toepassen. De huurder die de aanvankelijke basishuurprijs bij het begin van een negenjarige periode wil kennen, zal zich dienen te informeren op het registratiekantoor van de ligging van het onroerend goed (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, Verslag LANDUYT, 32; zie ook boven, nr. 1259).

1274 Het vereiste van een geschrift geldt enkel voor de aanvankelijke huurovereenkomst. Wanneer die overeenkomst na verloop van de termijn wordt verlengd, wordt zij voor de toepassing van artikel 6 van de Woninghuurwet verder als schriftelijke overeenkomst beschouwd (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, Memorie van Toelichting, 1996-97, 10).

AFDELING III

BEREKENINGSWIJZE VOLGENS ARTIKEL 1728*bis* B.W.

§ 1. Basisvergelijking

1275 Voor de berekeningswijze van de jaarlijkse aanpassing aan de index der consumptieprijzen verwijst artikel 6 van de Woninghuurwet naar de indexeringsformule vermeld in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek:

$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aldus bekomen bedrag is de maximale aangepaste huurprijs.

1276 Uit de vermelding dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud en uit de uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek is af te leiden dat de te hanteren indexcijfers de indexcijfers van de consumptieprijzen zijn (art. 1728*bis* § 1, eerste lid *in fine* B.W.), "daartoe berekend en benoemd" (art. 1728*bis* § 1, vierde lid en vijfde lid B.W.).

Met de term "indexcijfer daartoe berekend en benoemd" wordt de zogenaamde "gezondheidsindex" bedoeld (zie daarover B. HUBEAU, "De invoering van de gezondheidsindex voor de huurprijzen: analyse van enkele knelpunten", *T. Vred.* 1994, 265-268).

1277 Gelet op het dwingend karakter mag de huurprijs voor overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen niet meer gekoppeld worden aan een andere maatstaf, zoals het ABEX-indexcijfer, de goudkoers of de koers van een vreemde munt (D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 68, nr. 190; M. DAMBRE, "Artikel 6 Woninghuurwet. Indexatie", *a.w.*, nr. 5).

Indien men aan de hand van een andere berekeningswijze of bij gebruik van een ander indexcijfer een lagere aangepaste huurprijs zou verkrijgen dan de maximale huurprijs volgens de wettelijke berekeningsformule, dan is dit toegelaten (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, Memorie van Toelichting, 5). De bepalingen van artikel 6 van de Woninghuurwet en artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek zijn immers van dwingend recht in de mate dat zij de huurder beschermen.

De toepassing van een andersluidend contractueel beding kan door de rechter slechts worden beperkt in de mate dat het in strijd is met het dwingend recht. Bijgevolg is het niet uitgesloten dat over een langere periode alternerend toepassing dient te worden gemaakt van een contractueel beding en van de wettelijke formule, naargelang de ene of andere berekeningswijze in het voordeel van de huurder is (M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nr. 17).

1278 Een contractuele formule kan de indexering in bepaalde omstandigheden ook uitschakelen. Indien een indexeringsbeding b.v. bepaalt dat de huur jaarlijks met 5 % kan worden aangepast indien de indexverhoging dat jaar 5 % of meer bedraagt, dan kan er geen aanpassing van de huurprijs gebeuren indien de index van de consumptieprijzen dat jaar met minder dan 5 % is gestegen (Rb. Brussel 18 december 1987, *Res jur. imm.* 1989, 17; zie ook Y. MERCHIERS, "Huur van onroerende goederen, Overzicht van Rechtspraak 1984-1989", *T.Vred.* 1990, 176). De formulering van het beding liet niet toe terug te vallen op de wettelijke berekeningswijze. Alhoewel deze uitspraak werd gedaan in het kader van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek zou een gelijkaardige situatie bij toepassing van artikel 6 Woninghuurwet de indexering kunnen beletten. Het besproken beding kan immers beschouwd worden als een uitdrukkelijke uitsluiting van indexering (zie de aanhef van art. 6 Woninghuurwet) voor zover niet is voldaan aan de voorwaarde van een stijging van het indexcijfer met 5 %.

§ 2. Basishuurprijs

1279 "De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd" (art. 1728*bis* § 1, derde lid B.W.; zie voor meer bijzonderheden M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 128-132, nrs. 282-288).

§ 3. Het nieuwe indexcijfer

1280 "Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst" (art. 1728*bis* § 1, vierde lid B.W.).

Oorspronkelijk had de Wet van 29 december 1983 het nieuwe indexcijfer bepaald als het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huurprijsaanpassing voorafgaat. Dit leidde echter tot rechtsonzekerheid aangezien het nieuwe indexcijfer van jaar tot jaar met een andere datum kon overeenstemmen. De indexering van de huurprijs kan ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst geschieden, maar ook later tijdens het jaar (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 28-29). Artikel 5 van de Wet van 20 februari 1991 opteerde voor een nieuw indexcijfer dat elk jaar met eenzelfde datum overeenstemt, namelijk het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

1281 Op grond van de matigingsbepalingen van andere inkomens dan lonen en wedden, waarvan de stijging niet langer werd gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen maar aan een "gezondheidsindex" is het nieuwe indexcijfer inzake huur sinds 1 januari 1994 eveneens niet langer het gewone indexcijfer van de consumptieprijzen maar "het indexcijfer daartoe berekend en benoemd" (art. 16 en 17 van het K.B. van 24 december 1993 ter uitvoering van de Wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, *B.S.* 31 december 1993, tweede uitgave, p. 29.304, bekrachtigd door art. 90 van de Wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen, *B.S.* 31 maart 1994, tweede uitgave).

1282 Ten gevolge van een schrijffout bij het redigeren van het Koninklijk Besluit van 24 december 1993 werd echter niet enkel de maatstaf van aanpassing veranderd, doch werd opnieuw gegrepen naar de oude, en in 1991 nog opgeheven, bepaling dat het nieuwe indexcijfer dat is van de "maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs" in plaats van de "maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst" (zie daarover M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 133-134, nr. 291).

Naar aanleiding van de evaluatie en reparatie van de Woninghuurwet werd bij de wetswijziging in 1997 een rechtzetting doorgevoerd in het gemeen huurrecht van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Er werd teruggegrepen naar het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de

maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst (art. 3 van de Wet van 13 april 1997).

Die aanpassing is van toepassing op alle lopende huurovereenkomsten waarvoor na de inwerkingtreding van de wet een indexaanpassing gevraagd wordt (art. 15, derde lid Wet van 13 april 1997), dit wil zeggen vanaf 31 mei 1997.

§ 4. Het aanvangsindexcijfer

1283 "Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten. Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994 is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten" (art. 1728*bis* § 1, vijfde lid B.W.) (zie voor meer bijzonderheden M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 134-136, nrs. 292-297).

1284 In verband met de overgangsbepaling van artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur oordeelde de Vrederechter te Ninove dat voor schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur die geacht worden op 1 januari 1987 een aanvang te hebben genomen, als aanvangsindexcijfer het indexcijfer van de maand december 1986 moet worden genomen (Vred. Ninove 9 juli 1991, *R.W.* 1994-95, 97; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 135, nr. 296; *anders*: P. WILLEMART, "De quelques questions relative aux aspects financiers des baux de résidence principale", in *Le bail de la résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 254, die opteert voor de maand vóór de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst die valt na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet).

1285 Voor overeenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994 is het aanvangsindexcijfer niet langer het indexcijfer van de consumptieprijzen, maar wel het indexcijfer "daartoe berekend en benoemd", gemeenzaam aangeduid met de term "gezondheidsindex", van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is gesloten.

Gelet op de algemeen geldende definitie die door artikel 16 van het Koninklijk Besluit van 24 december 1993 werd gegeven aan het begrip "nieuw indexcijfer" zal bij de berekening van de nieuwe huurprijzen voor huurovereenkomsten gesloten vóór 1 februari 1994 tegelijk gebruik moeten worden gemaakt van het indexcijfer van de consumptieprijzen (aanvangsindexcijfer) en van het indexcijfer "daartoe berekend en benoemd" (nieuw indexcijfer).

AFDELING IV

TIJDSTIP EN FREQUENTIE VAN DE INDEXAANPASSING

1286 De indexaanpassing kan slechts één maal per jaar geschieden en is ten vroegste verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Dit volgt zowel uit de tekst van artikel 6 van de Woninghuurwet, als uit artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, die beide van dwingend recht zijn.

De beperking tot een aanpassing eenmaal per jaar is een maximum; niets belet partijen om de aanpassing minder frequent te laten geschieden, b.v. om de twee jaar, voorzover het resultaat van die aanpassing de wettelijk bepaalde maxima niet overschrijdt (M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nr. 27).

Indien de aanpassing na verloop van een kortere periode dan één huurjaar zou gebeuren, kan de rechter de huurprijs inkorten, overeenkomstig artikel 1728*bis* § 2 van het Burgerlijk Wetboek (Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84, 2151, nr. 9; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 26, nr. 15).

1287 Voor de bepaling van het tijdstip waarop de indexering mag gebeuren, verwijst de wettekst naar de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden en waarop de uitvoering ervan door elke partij kan worden geëist (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, Memorie van Toelichting, 5; M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nr. 28).

De eerste indexaanpassing zal derhalve in de praktijk veelal meer dan één jaar na het aangaan van de overeenkomst geschieden, aangezien het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst en de inwerkingtreding ervan zelden samenvallen (Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84, 2151, nr. 9; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 151, nr. 111; D. PHILIPPE, en M. TAVERNE, "Bref aperçu de la nouvelle loi relative aux contrats de louage des biens immeubles", *Rev. not. b.* 1984, 56; J. VANKERKCHOVE, "Petite réforme du louage et loyers en 1984", *J.T.* 1984, p. 149, nr. 12; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 26, nr. 16).

AFDELING V

AANPASSING ENKEL OP SCHRIFTELIJK VERZOEK

1288 De indexering van rechtswege houdt geen automatisme in met betrekking tot de eisbaarheid van de aangepaste huurprijs.

De belanghebbende partij moet er schriftelijk om verzoeken (voor een toepassing zie Rb. Brussel 8 december 1993, *J.L.M.B.* 1994, 358 (verkort)). In de praktijk zal de belanghebbende partij meestal de verhuurder zijn, doch in de Kamercommissie werd er op gewezen dat dit ook de huurder kan zijn, namelijk in een periode van daling van het indexcijfer van de consumptieprijzen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 83)

Om betwistingen te voorkomen, zal hiervoor best een aangetekende brief worden gebruikt (J. VANKERKCHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 333, nr. 42).

Het vereiste van een schriftelijk verzoek vanwege de belanghebbende partij is een toepassing van het algemeen verbintenisrechtelijk principe dat geldschulden niet draagbaar, maar haalbaar zijn (art. 1247 B.W.; zie A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 57, nr. 48; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs – De kosten en lasten*, p. 133, nr. 183).

Die regeling wijkt af van het gemeen huurrecht van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, waar de concrete inhoud en betekenis van het indexeringsbeding moet worden onderzocht om uit te maken of de aanpassing van rechtswege of op uitdrukkelijk verzoek geschiedt (zie M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nrs. 29-33).

AFDELING VI

BEPERKTE TERUGWERKENDE KRACHT VAN HET VERZOEK OM INDEXERING

1289 Het schriftelijk verzoek om indexering heeft overeenkomstig artikel 6, tweede lid van de Woninghuurwet slechts een beperkte terugwerkende kracht, namelijk drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd gedaan (D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 68, nr. 188; voor een toepassing zie Rb. Brussel 8 december 1993, *J.L.M.B.* 1994, 358 (verkort)).

Voor de maand waarin het verzoek wordt gedaan, is de indexering vanzelfsprekend ook verschuldigd (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 327, nr. 400).

De verhuurder dient een afdoende bewijs te hebben van de datum van het verzoek, aangezien die datum de termijn van drie maanden bepaalt. Het gebruik van een aangetekende brief is ook om die reden aangewezen (P.A. FORIERS, *t.a.p.*, 92; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 296 die voorstelt om als datum van het verzoek de dag van ontvangst ervan door de huurder te nemen).

De termijn van drie maanden houdt een dwingendrechtelijk en onweerlegbaar vermoeden in van afstand van de schuldvordering die betrekking heeft op voorheen vervallen indexaanpassingen (M. DAMBRE, "Artikel 6 Woninghuurwet. Indexatie", *a.w.*, nr. 12; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 296).

Daarmee wordt de huurder een opeenstapeling van achterstallen en een te zware financiële last ten gevolge van het stilzitten van de verhuurder bespaard (P. WILLEMART, *t.a.p.*, 251).

AFDELING VII

VERJARING VAN DE RECHTSVORDERING VAN DE VERHUURDER MET BETREKKING TOT ACHTERSTALLIGE INDEXAANPASSINGEN

1290 Artikel 2273, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt: "de rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van één jaar".

De korte éénjarige verjaringstermijn is een bevrijdende verjaring, met een van het gemeen recht, meer bepaald de vijfjarige termijn van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, afwijkende termijn. Het betreft geen vervaltermijn, zodat de verjaring van de vordering tot betaling van achterstallige indexaanpassingen kan worden gestuit door een dagvaarding, een bevel tot betaling of een beslag (art. 2244 B.W.; A. VAN OEVELEN, "De verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van achterstallige indexverhogingen (art. 2273, eerste lid, B.W.)", noot onder Vred. St. Niklaas (2de kanton) 8 januari 1986, *R.W.* 1986-87, 1106, nr. 5; *anders* : G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 58, nr. 92).

1291 Artikel 2273, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek wijkt af van het gemeen recht van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bepaling overeenkomstig de algemene interpretatieregels op beperkende wijze dient te worden geïnterpreteerd. De bepaling betreft derhalve enkel de indexaanpassingen zoals bedoeld in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de Woninghuurwet (M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nr. 38; Y. MERCHIERS, *a.w.*, *R.W.* 1983-84, 2155, nr. 15; J. VANKERKCHOVE, *a.w.*, *J.T.*

1984, p. 160, nr. 82; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 35, nr. 27).

De korte verjaringstermijn is niet van toepassing op de basishuurprijs zelf, noch op de kosten en lasten; daarvoor geldt de vijfjarige verjaringstermijn (B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 45, nr. 128; A. VAN OEVELEN, "De verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van achterstallige indexverhogingen (art. 2273, eerste lid, B.W.)" (noot onder Vred. St. Niklaas (2de kanton) 8 januari 1986), *R.W.* 1986-87, 1104, nr. 2; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 35, nr. 27).

1292 Het vertrekpunt van de éénjarige verjaringstermijn is het ogenblik waarop de huurprijsaanpassing eisbaar wordt of gevraagd kan worden. Volgens artikel 6 van de Woninghuurwet is dit de dag van het schriftelijk verzoek om indexaanpassing door de belanghebbende partij.

AFDELING VIII

DWINGEND RECHT

1293 Krachtens artikel 12 van de Woninghuurwet is artikel 6 van dwingend recht.

Volgende van artikel 6 van de Woninghuurwet afwijkende bedingen zijn derhalve relatief nietig:
- contractuele bedingen die aan één van de partijen zwaardere verplichtingen opleggen dan uit de toepassing van artikel 6 Woninghuurwet volgt;
- bedingen waarbij een andere aanpassingsmaatstaf dan het indexcijfer van de consumptieprijzen wordt gebruikt (zie boven, nr. 1277);
- bedingen die de aanpassing "automatisch", "van rechtswege" of "zonder voorafgaande verwittiging" zouden laten geschieden, met miskenning van de vereiste van het schriftelijk verzoek;
- bedingen die meer dan één indexering per jaar toelaten;
- bedingen die de indexaanpassing zouden laten terugwerken tot meer dan drie maanden voorafgaand aan de maand van het verzoek (zie ook M. DAMBRE, "Artikel 6 Woninghuurwet. Indexatie", *a.w.*, nr. 8; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 137, nr. 301; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 329, nr. 404; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 57, nr. 48; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs – De kosten en lasten*, nr. 183).

1294 Naast de nietigheidssanctie voor afwijkende bedingen kan de rechter de gevraagde indexaanpassingen die overschrijden hetgeen krachtens artikel

6 van de Woninghuurwet en artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek maximaal verschuldigd is, inkorten tot de huurprijs die men bekomt door toepassing van de door de wet opgelegde indexeringsformule (art. 1728*bis* § 2 B.W.).

1295 Indien de huurder een te hoge indexaanpassing zou hebben betaald, kan hij dit te veel betaalde terugvorderen rekening houdend met de modaliteiten en termijnen van de artikelen 1728*quater* en 2273, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Aangezien de bepaling van dwingend recht is, kan de huurder niet op voorhand aan dit recht verzaken en speelt het b.v. geen rol dat hij spontaan de gevraagde indexverhogingen heeft betaald (Vred. Berchem 28 april 1987, *T.R.D.-dossier* 1988, 1, 23, noot).

De rechtsvordering tot teruggave van het te veel betaalde verjaart door verloop van één jaar vanaf de verzending van het verzoek bij aangetekende brief (art. 2273, tweede lid B.W.).

1296 Naast een beroep op de rechter om een bovenmatige huurprijsaanpassing in te korten tot hetgeen wettelijk verschuldigd is en de terugvordering van het te veel betaalde, kan de huurder door middel van wettelijke compensatie (art. 1289 B.W.) de te veel betaalde huur recupereren door dit bedrag in mindering te brengen van de volgende huur (zie voor het gemeen huurrecht M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nr. 36).

AFDELING IX

OVERGANGSRECHT

1297 Krachtens het overgangsrecht van artikel 14, § 1 en § 2 van de Wet van 20 februari 1991 is artikel 6 van de Woninghuurwet van toepassing op alle mondelinge huurovereenkomsten en alle schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur die voor de inwerkingtreding van de wet (28 februari 1991) werden gesloten.

Op de schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur gesloten vóór 28 februari 1991 wordt artikel 6 van de Woninghuurwet van toepassing met ingang van de hernieuwing of de verlenging van de huurovereenkomst na 28 februari 1991. Zolang deze overeenkomsten niet zijn verlengd of hernieuwd, zullen de huurprijzen, overeenkomstig het gemeen huurrecht van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, slechts kunnen worden geïndexeerd op voorwaarde dat in de overeenkomst een uitdrukkelijk indexeringsbeding is opgenomen. De al dan niet van rechtswege eisbaarheid van de indexering

zal afhangen van de precieze formulering van het beding (zie daarover M. DAMBRE, "Artikel 1728*bis* B.W.", *a.w.*, nrs. 29-33).

1298 De toepassingsvoorwaarde van het bestaan van een schriftelijk aangegane huurovereenkomst zoals ingevoerd door artikel 8 van de Wet van 13 april 1997 geldt enkel voor de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet (art. 15, eerste lid Wet van 13 april 1997). Derhalve zal de indexering van rechtswege blijven bestaan voor de op 31 mei 1997 lopende mondelinge huurovereenkomsten.

HOOFDSTUK III
HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

AFDELING I

PRINCIPE EN *RATIO LEGIS*

1299 Artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet voert de mogelijkheid in tot een driejaarlijkse herziening van de huurprijs. Die herziening geschiedt ofwel in overeenstemming tussen partijen, ofwel ingevolge een rechterlijke beslissing.

De mogelijkheid tot herziening van de basishuurprijs hangt nauw samen met de hoeksteen van de Woninghuurwet 1991, namelijk het principe van de negenjarige duur van de huurovereenkomst (art. 3 § 1, eerste lid Woninghuurwet). De herzieningsmogelijkheid geldt derhalve in principe enkel voor huurovereenkomsten aangegaan voor negen jaar of langer en niet voor de huurovereenkomst van korte duur (zie verder, nr. 1306).

De wetgever wenste een evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van huurders en verhuurders door enerzijds de woonzekerheid en stabiliteit van de huurovereenkomst ten gunste van de huurder te waarborgen en, anderzijds, te verzekeren dat de verhuurders voor hun investeringen in onroerende goederen een billijke vergoeding krijgen.

Derhalve leek het verantwoord om de huurprijs niet enkel aan te passen aan de kosten van levensonderhoud door middel van de indexering overeenkomstig artikel 6 van de Woninghuurwet, maar eveneens in geval van wijzigingen in de huurwaarde van het verhuurde goed (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 4-5 en 20).

1300 De mogelijkheid tot huurprijsherziening teneinde schommelingen in de huurwaarde gedurende een langere tijd te kunnen opvangen is een toepassing van de imprevisieleer (Vred. St.-Jans-Molenbeek 31 maart 1992, *T. Vred.* 1992, 175; Vred. Barvaux 26 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1994, 35), die meebrengt dat de overeenkomst tenietgaat of door de rechter mag worden aangepast als zich na de totstandkoming van het contract abnormale en redelijkerwijze niet voorzienbare omstandigheden voordoen die de uitvoering van de verbintenissen van de partijen in belangrijke mate verzwaren of onmogelijk maken (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 143, nr. 317; G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, 298; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 135, nr. 185; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 58, nr. 49 en de verwijzingen aldaar).

Het principe van de beperkende werking van de goede trouw (art. 1134, derde lid B.W.) brengt mee dat de ene partij niet de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mag eisen indien de verbintenissen van de wederpartij

door onvoorziene omstandigheden zodanig zijn verzwaard dat de economie van de overeenkomst grondig overhoop wordt gehaald (zie daarover D. PHILIPPE, *Changement de circonstances et bouleversement de l'économie contractuelle*, Brussel, Bruylant, 1986, 621-623).

Voor negenjarige huurovereenkomsten houdt dit concreet in dat het onverantwoord zou zijn de huurprijs gedurende de volledige negenjarige periode ongewijzigd te laten indien de huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe en onvoorzienbare omstandigheden in belangrijke mate stijgt of daalt (A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 135-136, nr. 185; zie ook W. VAN GERVEN, "Langdurige overeenkomsten: prijsbepaling, aanpassing wegens onvoorziene omstandigheden, conflictregeling", *Hulde aan René Dekkers*, Brussel, Bruylant, 1982, p. 392-393, nr. 12).

De herzieningsmogelijkheid van de basishuurprijs in geval van woninghuur vertoont opvallende gelijkenissen met de regeling met betrekking tot de herziening van de huurprijs in artikel 6 van de Handelshuurwet.

1301 In de onderstaande bespreking worden vier situaties onderscheiden:
- de herziening van de huurprijs bij onderling akkoord;
- de herziening van de huurprijs door de rechter op grond van nieuwe omstandigheden die de normale huurwaarde met ten minste 20 % doen stijgen of dalen;
- de verhoging van de huurprijs op verzoek van de verhuurder wegens op zijn kosten uitgevoerde werken die de normale huurwaarde met ten minste 10% hebben doen stijgen;
- de vermindering van de huurprijs op vraag van de huurder in afwachting van uitvoering van werken door de verhuurder teneinde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet.

AFDELING II

HERZIENING VAN DE HUURPRIJS BIJ ONDERLING AKKOORD

1302 De partijen bij een huurovereenkomst kunnen bij onderling akkoord overeenkomen de huurprijs te herzien.

Dit kan enkel geschieden tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode (art. 7 § 1, eerste lid Woninghuurwet).

Met die dwingende termijn wil de wetgever wetsontduiking tegengaan. Er dienen binnen de wettelijke termijn telkens nieuwe onderhandelingen te worden gevoerd, zowel over het principe van de herziening zelf, als over het

bedrag van de herziene huurprijs (zie de verklaringen van de Minister van Justitie in *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 118-121).

De overeenkomsten met betrekking tot de herziening van de huurprijs die buiten de wettelijke periode tot stand zijn gekomen, zullen niet in rechte kunnen worden afgedwongen. Desgevallend dient één van de partijen zich tot de vrederechter te wenden, die de herziening dan al dan niet kan toestaan binnen de voorwaarden van artikel 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 120).

1303 Partijen zijn bij het bij onderling akkoord herzien van de huurprijs niet gehouden de toepassingsvoorwaarden in acht te nemen waarmee de rechter bij de herziening van de huurprijs overeenkomstig artikel 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet rekening dient te houden (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 177, nr. 52; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 155, nr. 233; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 71, nr. 201).

De huurder of verhuurder die tot herziening van de huurprijs wil overgaan, is niet verplicht om eerst gebruik te maken van de mogelijkheid van artikel 7 § 1, eerste lid Woninghuurwet teneinde bij onderling akkoord de herziening van de huurprijs te bekomen. Hij kan meteen een aanvraag tot herziening bij de rechter indienen, binnen de voorwaarden en termijn van artikel 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 154, nr. 122; zie G. ROMMEL, *t.a.p.*, 298).

AFDELING III

VASTSTELLING VAN DE HUURPRIJS DOOR DE RECHTER

§ 1. Principe en termijn waarbinnen de vordering kan worden ingesteld

1304 Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter richten teneinde een herziening van de huurprijs te bekomen. De rechter zal een herziening toestaan indien de normale huurwaarde van het gehuurde goed tengevolge van nieuwe omstandigheden minstens 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs (art. 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet).

De rechter oordeelt naar billijkheid (art. 7 § 1, vierde lid Woninghuurwet; zie verder, nrs. 1321-1323).

1305 De vordering tot herziening van de huurprijs kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de lopende driejarige periode (art. 7 § 1, vijfde lid Woninghuurwet).

Aangezien deze bepaling rechtstreeks is geïnspireerd op artikel 6 van de Handelshuurwet (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21) kan ook met betrekking tot de termijn van artikel 7 § 1, vijfde lid van de Woninghuurwet worden gesteld dat het een vervaltermijn betreft. Die vervaltermijn raakt de openbare orde niet, zodat de rechter een buiten de wettelijke termijn ingestelde vordering niet ambtshalve niet-ontvankelijk kan verklaren (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 151; nr. 136; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 177, nr. 54; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 156, nr. 238; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 299; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 138, nr. 190; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 61, nr. 52; zie inzake art. 6, laatste lid Handelshuurwet M. LA HAYE, en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, *a.w.*, p. 127-128, nr. 1634; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, p. 72, nr. 122).

1306 Alhoewel de procedure tot huurprijsherziening in principe de negenjarige huurovereenkomsten en deze aangegaan voor langer dan negen jaar beoogt, is niet uit te sluiten dat de huurprijs van een huurovereenkomst van korte duur overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 § 1, tweede lid, kan worden herzien. Dit zal het geval zijn van zodra de huurovereenkomst van korte duur overeenkomstig de bepalingen van artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet is omgevormd in een negenjarige huurovereenkomst, meer bepaald doordat de duur van drie jaar werd overschreden ten gevolge van verlengingen van het oorspronkelijk contract van korte duur (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 151-152, nr. 336; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 178, nr. 55; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, "Lois des 20 février et 1 mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer", *J.T.* 1991, p. 334, nr. 46).

1307 De in 1997 doorgevoerde wetswijziging voorziet in een nieuwe mogelijkheid tot het instellen van een vordering tot huurprijsherziening.

In de situatie beoogd door artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet dient de basishuurprijs bij opeenvolgende huurcontracten met verschillende huurders gedurende een periode van negen jaar stabiel te blijven, zij het dat de indexering volgens artikel 6 van de Woninghuurwet van kracht blijft (zie boven, nrs. 1256-1262). Deze regeling bepaalt uitdrukkelijk dat de basishuurprijs kan worden herzien indien de normale huurwaarde van het goed ondertussen tengevolge van nieuwe omstandigheden met tenminste 20 % of ten gevolge van werken aan het gehuurde goed minstens 10 % is gestegen.

Die bepaling wijkt af van de procedure tot huurprijsherziening die wordt geregeld door artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet in die zin dat hiervoor geen termijnen worden bepaald. Het initiatief om in afwijking van het principe van de vaste basishuurprijs gedurende negen jaar toch een hogere huurprijs te vragen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder ligt bij de verhuurder. Enige beperking qua termijnen of qua

aantal huurprijsverhogingen wordt aan de verhuurder niet opgelegd. Evenwel zal bij betwisting van de mogelijkheid voor de verhuurder om een hogere huurprijs te vragen dan degene die gevraagd werd aan de vorige huurder de bewijslast bij de verhuurder liggen. Hij zal moeten aantonen dat hij zich in de voorwaarden bevindt om een hogere huurprijs te kunnen vragen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, Memorie van Toelichting, 11), meer bepaald de aanwezigheid van een stijging van de normale huurwaarde met 20 % ten gevolge van nieuwe omstandigheden, ofwel van 10 % ten gevolge van op zijn kosten uitgevoerde werken in het gehuurde goed (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 178, nr. 56).

§ 2. Begrip "normale huurwaarde"

1308 De "normale huurwaarde" was een nieuw begrip inzake woninghuur. Gelet op het parallellisme met de regeling van artikel 6 van de Handelshuurwet en de gelijkaardige bewoordingen kan men voor de begripsbepaling verwijzen naar de rechtsleer en rechtspraak inzake artikel 6 Handelshuurwet (zie M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, a.w.*, p. 119, nr. 1619; A. PAUWELS, *a.w.*, p. 67, nr. 109). Van het begrip normale huurwaarde werd eveneens gebruik gemaakt in de tijdelijke huurwetgeving en in de reglementering voor sociale huurwoningen waar de "normale huurwaarde" geldt als maximaal door de huurder te betalen huurprijs (zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 146, nr. 326; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht*, 124-130).

De normale huurwaarde is een objectief begrip en is niet noodzakelijk gelijk aan de huurprijs waarover partijen wilsovereenstemming hebben bereikt.

Men omschrijft het begrip doorgaans als de waarde die een doorsnee huurder voor het gehuurde goed zou bieden en die wordt bepaald op basis van de gegevens van de vastgoedmarkt en door een vergelijking van de huurwaarde van gelijksoortige onroerende goederen op het vlak van standing en comfort in dezelfde omgeving (vgl. Rb. Leuven 31 maart 1993, *T.B.B.R.* 1995, 147; Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576 met noot B. HUBEAU, "De begrippen normale huurwaarde, nieuwe omstandigheden en werken en hun bewijs bij de herziening in de Woninghuurwet"; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 146, nr. 325; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 179, nr. 58; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 338, nr. 418; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 157, nr. 240; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 137, nr. 188; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 59, nr. 51; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 40).

1309 De normale huurwaarde is geen begrip dat in relatie zou staan met de geldelijke waarde van de gehuurde woning. Men dient de normale huurwaarde *in concreto* te bepalen rekening houdend met het specifieke segment van de huurmarkt waarop de woning wordt aangeboden, zonder acht te

slaan op de abstracte of gehele woninghuurmarkt (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 146, nr. 325; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 299).

Men zal derhalve rekening houden met de omgevings- en comfortkenmerken, hetgeen inhoudt dat enerzijds een gedetailleerde beschrijving van de betrokken huurwoning wordt gegeven en dat, anderzijds, pertinente vergelijkingspunten worden opgegeven met een voldoende beschrijving zodat een reële vergelijking mogelijk wordt (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 146, nr. 325; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 338, nr. 418; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 299).

De rechter of de door hem aangestelde gerechtsdeskundige zal bij de bepaling van de normale huurwaarde oog moeten hebben voor:
- de categorie waartoe de huurwoning behoort;
- het bouwjaar van de woning;
- de bouwtechnische kenmerken van de woning (nieuwbouw, gerenoveerd, vervallen staat);
- de bewoonbare of bruikbare oppervlakte in verhouding tot de totale oppervlakte;
- de graad van comfort en inrichting (b.v. de aanwezigheid van een lift, een garage, enzovoort);
- de staat van onderhoud van het goed;
- de duur van de huurovereenkomst;
- de geografische ligging (stadscentrum, platteland, woonwijk, commerciële wijk);
- de nabijheid van openbaar vervoer of goede verbindingswegen;
- de nabijheid van scholen, culturele en sportcentra, bibliotheken, ziekenhuizen, banken, postkantoor, parken, bossen, speelpleinen, enzovoort;
- hinder ten gevolge van de nabijheid van een autoweg, spoorlijn, benzinestation, dancing, containerpark, verbrandingsoven of andere industrie;

(zie o.m. Vred. Kapellen 12 mei 1993, *R.W.* 1993-94, 638, noot B. HUBEAU, "De huurprijsherziening in de Woninghuurwet en de toestand van de vastgoedmarkt"; Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 276, noot B. HUBEAU; G. BENOIT, "Le prix du bail: valeur locative, normale, charges locatives et indexation", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 231; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 179, nr. 58; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 157, nr. 240; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 339, nr. 418; zie inzake art. 6 Handelshuurwet: Cass. 30 april 1975, *Arr. Cass.* 1975, 925; *Pas.* 1975, I, 861).

1310 Naar analogie met de regeling van artikel 6 van de Handelshuurwet wordt voorgehouden dat het verschil tussen de normale huurwaarde en de eisbare huurprijs op het ogenblik van het indienen van het verzoek tot herziening van de huurprijs zich moet hebben voorgedaan sinds het sluiten van de

huurovereenkomst of sinds de laatste herziening van de huurprijs (A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 137, nr. 188; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 59-60, nr. 51).

§ 3. Begrip "nieuwe omstandigheden"

1311 Aan het begrip "nieuwe omstandigheden" wordt over het algemeen dezelfde betekenis gehecht als in het kader van de Handelshuurwet (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 147, nr. 328; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 299-300; J. SIMONS, *t.a.p.*, 162-163). Het zijn objectieve omstandigheden die niet aanwezig waren bij het aangaan van de huurovereenkomst, die op dat ogenblik niet in aanmerking konden worden genomen en die gedurende de volledige volgende driejarige periode een invloed op de normale huurprijs zullen hebben in de wettelijk vereiste mate (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 158, nr. 241; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 300).

Aldus kan worden gesteld dat slechts als nieuwe omstandigheden ter verantwoording van de herziening van de huurprijs kunnen gelden, die omstandigheden die niet in aanmerking kunnen genomen worden voor de vaststelling van de basishuurprijs (zie i.v.m. art. 6 Handelshuurwet: Cass. 11 februari 1972, *Arr. Cass.* 1972, 543 en *Pas.* 1972, I, 542).

De nieuwe omstandigheden moeten objectieve omstandigheden zijn, dit wil zeggen omstandigheden die onafhankelijk zijn van het persoonlijk toedoen van de huurder of verhuurder (Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 147, nr. 329; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 340, nr. 420; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 137, nr. 188; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 60, nr. 41).

Dit objectief karakter blijkt uit de voorbeelden die in memorie van toelichting bij het wetsontwerp 1990-91 werden gegeven:
- de verslechtering van de toestand van het gehuurde goed;
- de verhoging van de onroerende voorheffing;
- de ontwikkeling van de markt;
- de verbetering van de omgeving rond het gehuurde goed;

(*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21).

Ook hier zou kunnen worden verwezen naar de rechtsleer en rechtspraak in verband met artikel 6 van de Handelshuurwet, waarbij echter niet uit het oog mag worden verloren dat bepaalde nieuwe omstandigheden die de huurwaarde van commerciële gebouwen kunnen doen stijgen, niet noodzakelijkerwijze eenzelfde invloed hebben op de huurwaarde van huurwoningen. Zo kan b.v. de opening van een groot winkelcentrum wel de commerciële heropleving van een bepaalde buurt meebrengen, terwijl er op het vlak van het wooncomfort talrijke ongemakken qua verkeersdrukte en parkeermoeilijkheden uit kunnen voortvloeien.

1312 Andere voorbeelden van nieuwe omstandigheden zijn:
- de verbetering van de toegangswegen in de buurt van het gehuurde goed (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 334, nrs. 46-47);
- de opening van een school of een groot winkelcentrum in de omgeving (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 334, nrs. 46-47);

– het creëren van nieuwe verbindingen en prestigieuze projecten in een wijk (Vred. Antwerpen (6de kanton) 16 juni 1992, *T. Vred.* 1993, 50, noot B. HUBEAU);
– het verval van het gebouw of van de wijk (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 343, nr. 423);
– de uitvoering van belangrijke werken die hinder veroorzaken (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 343, nr. 423).

1313 Met betrekking tot de algemene ontwikkeling van de vastgoedmarkt groeit een consensus dat dit niet als nieuwe omstandigheid kan gelden (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 180, nr. 62; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 159, nr. 241). Nochtans werd dit voorbeeld gegeven in de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp 1990-91 (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21; zie ook Rb. Leuven 31 maart 1993, *T.B.B.R.* 1995, 147; Rb. Brussel 28 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1994, 1461; Vred. Sint-Niklaas (1ste kanton) 16 november 1992, *R.W.* 1993-94, 411 en *T. Vred.* 1993, 158).

1314 In dat verband werden door de rechtspraak niet als nieuwe omstandigheden aanvaard:
– de huurprijzen die worden gevraagd voor gelijkaardige woningen in de buurt (Vred. Antwerpen (7de kanton) 16 juni 1992, *T. Vred.* 1993, 50, noot B. HUBEAU, "Voor een huurprijsherziening moeten 'nieuwe omstandigheden' voorhanden zijn");
– de evolutie van de huurprijzen op de Brusselse markt. In dit geval merkt de vrederechter op dat de overeenkomst pas twee jaar tevoren was aangegaan en dat de Brusselse huurprijzen op dat ogenblik reeds over hun hoogtepunt heen waren (Vred. Sint-Jans-Molenbeek 31 maart 1992, *T. Vred.* 1992, 175);
– de gestegen prijzen op de vastgoedmarkt, mede veroorzaakt door de vlucht uit de stad naar de randstad en de aanwezigheid van kapitaalkrachtige buitenlandse huurders (Vred. Kapellen 12 mei 1993, *R.W.* 1993-94, 338, noot B. HUBEAU, "De huurprijsherziening in de Woninghuurwet en de toestand van de vastgoedmarkt");
– beweringen van algemene aard in verband met een enorme stijging van de vastgoedmarkt die door geen andere elementen worden gestaafd dan door de overlegging van een fotokopie van kleine aankondigingen in verband met de verhuring van appartementen tegen huurprijzen die gevoelig hoger liggen dan de huurprijs van het gehuurde goed en waarbij de vergelijkbaarheid op het vlak van de staat en de voordelen van alle aard met het gehuurde goed niet kan worden aangetoond (Rb. Nijvel 31 maart 1995, *J.L.M.B.* 1995, 1655).

1315 Uit die rechtspraak wordt afgeleid dat de algemene toestand van de vastgoedmarkt niet zonder meer kan worden ingeroepen als motief voor een huurprijsherziening. Dit zou immers kunnen leiden tot een ongewenst gevolg, het zogenaamde "olievlekeffect". Wanneer nieuwe huurovereenkomsten worden aangegaan tegen hogere huurprijzen zou dit aanleiding kunnen geven tot huurprijsherzieningen en tot een stijging van de huurprijzen bij bestaande huurovereenkomsten. De rechter die een huurprijsherziening toestaat, zou uiteindelijk zelf bijdragen tot een algemene stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt. Daardoor zou één van de belangrijkste doelstellingen van de Woninghuurwet, namelijk het beheersen van de huurprijzen door het verlenen van een grotere woonzekerheid, worden teniet gedaan (zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 148-149, nr. 330; zie ook Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576, met noot B. HUBEAU; vgl. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 341, nr. 420; *anders*: M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 37-39).

Inzake handelshuur werd daarentegen wel aanvaard dat de nieuwe omstandigheden kunnen bestaan uit de onvoorzienbare ontwikkeling van de huurprijzen van de naburige eigendommen, zonder dat andere omstandigheden moeten worden aangewezen waardoor die ontwikkeling is ontstaan (Cass. 15 maart 1985, *Arr. Cass.* 1984-85, 964, *Pas.* 1985, I, 671 en *R.W.* 1986-87, 517).

Gelet op de verschillende doelstellingen van de Woninghuurwet en de Handelshuurwet is hier toch enige voorzichtigheid geboden met betrekking tot analoge redeneringen.

1316 Een belangrijk nieuw element in de discussie ter ondersteuning van bovenvermeld standpunt wordt aangereikt door de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van Wijzigingswet in 1997. In verband met het nieuwe artikel 7 § 1*bis* van de Woninghuurwet werd uitdrukkelijk en na opmerkingen van de Raad van State gesteld dat bij een betwisting omtrent de mogelijkheid voor de verhuurder een hogere huurprijs te vragen dan diegene die gevraagd werd aan de vroegere huurder(s) de bewijslast bij de verhuurder ligt. Meer bepaald zal hij moeten aantonen dat o.m. door nieuwe omstandigheden de normale huurwaarde met tenminste 20 % is gestegen.

De Memorie van Toelichting vervolgt:

"De algemene evolutie van de immobiliën- of huurmarkt mag als dusdanig geen nieuwe omstandigheid inhouden in de zin van artikel 9, 3° (art. 7 § 1*bis*, nieuw) van het ontwerp. De regering neemt akte van de bemerking hieromtrent van de Raad van State doch bevestigt dat de algemene evolutie van de immobiliën- of huurmarkt geen nieuwe omstandigheid inhoudt in de zin van artikel 9, 3°" (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, Memorie van Toelichting, 11-12).

De Raad van State had gewezen op het gebrek aan samenhang indien eenzelfde begrip, namelijk dat van de nieuwe omstandigheden, verschillend wordt opgevat naargelang de ene of andere paragraaf van artikel 7 toepassing vindt. Er werd gesuggereerd ofwel de wettekst, ofwel de Memorie van Toelichting aan te passen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 26, Adv. R. v. St.). Uit het feit dat voor die laatste optie werd gekozen kan wellicht worden afgeleid dat die interpretatie van het begrip "nieuwe omstandigheden" mag worden uitgebreid tot artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet. Tijdens de bespreking in de Senaatscommissie voor de Justitie werd dit door de Minister bevestigd (*Parl. St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, Verslag DELCOURT-PÊTRE, 38).

1317 Werden evenmin door de rechtspraak als nieuwe omstandigheden aanvaard:
– de vlucht uit de fiscaal- en milieuonvriendelijke stad, omstandigheid die door partijen gekend was bij het aangaan van de huurovereenkomst en de komst van kapitaalkrachtige buitenlanders die enkel een invloed heeft op de huurprijs van de residentiële villagronden en de uiterst luxueuze appartementen, doch zonder invloed is gebleven op de categorie van woningen waarvoor een huurprijsherziening werd gevraagd (Vred. Kapellen 12 mei 1993, *R.W.* 1993-94, 338, noot B. HUBEAU);
– de vestiging van de zetel van het Waalse Gewest die in een politieke campagne was aangekondigd en derhalve bekend was bij het aangaan van de huurovereenkomst (Vred. Namen (2de

kanton) 31 maart 1992, geciteerd door B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 343, nr. 421);
– de stijging van de levensduurte indien partijen de indexering uitdrukkelijk hebben uitgesloten; men kan de mogelijkheid tot huurprijsherziening niet gebruiken om terug te komen op de oorspronkelijke overeenkomst (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 342, nr. 421);
– de verhoging van de onroerende voorheffing (Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 182, nr. 63; *anders:* P. WILLEMART, "Quelques questions relatives aux aspects financiers des baux de résidence pricipale", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 244);
– de te lage basishuurprijs die werd toegekend door de rechtsvoorganger van de verhuurder (Rb. Gent 13 september 1993, *T.G.R.* 1993, 134) of die onvoldoende is om het hoofd te bieden aan de inflatie en aan de steeds stijgende kosten van onderhoud (Vred. Antwerpen (7de kanton) 16 juni 1992, *T. Vred.* 1993, 50, noot B. HUBEAU);
– de uitvoering van werken waartoe de verhuurder wettelijk verplicht is overeenkomstig de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek (Rb. Brussel 28 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1994, 1461).

1318 De eventuele herziene huurprijs zal gelden voor een volledige driejarige periode. Daarom is vereist dat de nieuwe omstandigheden hun invloed op de normale huurwaarde van het gehuurde goed zullen blijven uitoefenen gedurende de volledige driejarige periode waarvoor de huurprijsherziening wordt gevraagd (Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 149, nr. 330; P. FORIERS, *t.a.p.*, p. 98, nr. 48; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 340, nr. 420; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 159, nr. 241; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 138, nr. 188; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 60, nr. 51; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 35; zie inzake handelshuur: Cass. 3 september 1964, *Pas.* 1965, I, 1, *R.W.* 1965-66, 619; *J.T.* 1965, 15; Cass. 11 februari 1972, *Arr. Cass.* 1972, 543; *Pas.* 1972, I, 542; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, *a.w.*, p. 123-124, nr. 1627; A. PAUWELS, *a.w.*, p. 71-72, nr. 120).

§ 4. Bewijslast

1319 De partij die de herziening van de huurprijs vordert, draagt de bewijslast dat aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 7 § 1, tweede lid van de Woninghuurwet is voldaan (art. 1315, eerste lid B.W. en art. 870 Ger.W.).

De verzoeker dient volgende vier elementen te bewijzen (vgl. M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 42-43 die voor enige soepelheid pleit en genoegen neemt met de waarschijnlijkheid van het vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden):
– de verhoging of verlaging van de normale huurwaarde met tenminste 20 % ten opzichte van de huurprijs die eisbaar is op het ogenblik van de indiening van het verzoek;
– het feit dat die wijziging zich heeft voorgedaan sinds het sluiten van de overeenkomst of sinds de laatste herziening;

– het feit dat die wijziging het gevolg is van nieuwe, objectieve omstandigheden;
– dat die omstandigheden invloed zullen hebben op de normale huurwaarde gedurende de volgende driejarige periode (Rb. Nijvel 31 maart 1995, *J.L.M.B.* 1995, 1655; Rb. Leuven 31 maart 1993, *T.B.B.R.* 1995, 147; Vred. Borgerhout 2 juni 1992, *R.W.* 1993-94, 576, noot B. HUBEAU; Vred. Sint-Niklaas (1ste kanton) 16 november 1992, *R.W.* 1993-94, 441; *T. Vred.* 1993, 158; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 150, nr. 332; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 138, nr. 189; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale,* 35).

1320 Eens de eiser voldaan heeft aan zijn aanvankelijke bewijslast, beschikt de vrederechter over een aantal mogelijkheden om zich verder te laten voorlichten over het vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden van artikel 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet.

In veel gevallen zal een deskundigenonderzoek bij tussenvonnis worden bevolen. Zoals gezegd kan dit maar indien de eiser voldoet aan de aanvankelijke bewijslast en zal een deskundigen onderzoek geweigerd worden indien niet relevante vergelijkingspunten werden opgegeven; een falende bewijslevering kan niet worden aangevuld door middel van een deskundigen onderzoek (Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 138, nr. 189; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale,* 41).

Teneinde eventuele hoge kosten van een deskundigenonderzoek te vermijden, kan het aangewezen zijn een persoonlijke verschijning van partijen te bevelen met het oog op het bewerkstelligen van een minnelijke schikking (Vred. St. Niklaas (1ste kanton) 16 november 1992, *R.W.* 1993-94, 441 en *T. Vred.* 1993, 158).

Gelet op de hoge kosten van een deskundigenonderzoek inzake woninghuur in vergelijking met de omvang van de huurprijsherziening wordt soms voorgehouden dat de vrederechter zoveel mogelijk *de plano* moet oordelen (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 334, nr. 46) of dat op de vraag om een onderzoeksmaatregel te bevelen enkel kan worden ingegaan indien de aanvraag tot herziening voldoende ernstig blijkt te zijn (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 300-301).

In dat verband wordt ook gepleit voor de oprichting van een "observatorium van huurprijzen" samengesteld met de hulp van professionelen van de vastgoedsector. Daaruit zou op objectieve wijze eventuele informatie in verband met de normale huurwaarde van onroerende goederen kunnen worden verkregen (I. BRANDON, "Droit au logement et politique des loyers", in X., *Ebauches d'un droit au logement effectif*, Brussel, La Charte, reeks *Loi et Société*, 1997, 165-204; J. SIMONS, *t.a.p.*, 162).

Een ander bewijsmiddel dat kostenbesparend kan werken is het plaatsbezoek (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 151, nr. 334; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 300; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 334, nr. 46). Dit lijkt vooral aangewezen indien de ingeroepen nieuwe omstandigheden in de omgeving van het gehuurde goed gemakkelijk *de visu* kunnen worden vastgesteld of in geval van een verzoek tot verhoging van de huurprijs op verzoek van de verhuurder omwille van op zijn kosten uitgevoerde werken (zie daarvoor verder, nrs. 1330-1338).

Daarbij kan de rechter een beroep doen op de mogelijkheid van artikel 985 van het Gerechtelijk Wetboek en zich op het plaatsbezoek door een deskundige laten bijstaan teneinde technische toelichting te verstrekken.

Het deskundigenverslag zelf dient eveneens aan concrete eisen te beantwoorden. Indien op grond van het verslag niet beoordeeld kan worden of de vergelijkingspunten voldoende terzake dienend zijn, omdat elk gegeven met betrekking tot bouwjaar, bewoonbare oppervlakte, comfort en dergelijke ontbreken, zal het verzoek tot herziening van de huurprijs worden afgewezen (Vred. Kapellen 12 mei 1993, *R.W.* 1993-94, 338, met noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 151, nr. 335).

§ 5. Beoordelingsbevoegdheid van de rechter

1321 Indien de toepassingsvoorwaarden van artikel 7 § 1, tweede lid Woninghuurwet verenigd zijn, kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan. Hij oordeelt daarbij naar billijkheid (art. 7 § 1, vierde lid Woninghuurwet) zonder verplicht te zijn de herziening toe te staan.

Oordelend naar billijkheid kan de rechter ertoe besluiten dat geen herziening wordt toegekend, zelfs indien de voorwaarden vervuld zijn, b.v. omdat de verhuurder ondertussen de huurovereenkomst had opgezegd, terwijl de mogelijkheid tot herziening dient te worden beschouwd als het tegengewicht voor de grotere stabiliteit van de huurovereenkomst in het voordeel van de huurder. Dergelijke vordering tot huurprijsherziening die enkel zou uitmonden in het betalen van achterstallen, is, volgens de Vrederechter van het 2de kanton Elsene, zinloos en strijdig met de billijkheid (Vred. Elsene (2de kanton) 18 februari 1993, *Echos Log.* april 1994, 46, geciteerd door B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 347, nr. 428; zie ook M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 44).

1322 De beoordeling naar billijkheid brengt mee dat de rechter niet verplicht is de huurprijs aan te passen in dezelfde verhouding als de wijziging van de normale huurwaarde. Rekening houdend met de omstandigheden van de zaak, de kenmerken van het gehuurde goed, de inhoud van de huurovereenkomst en de bijzondere situatie van partijen kan hij een herziening met een ander bedrag of percentage toestaan (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES,

a.w., p. 152, nr. 338; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 185, nr. 67; P. FORIERS, *t.a.p.*, p. 98-99, nr. 50; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 346-347, nr. 488; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 161, nr. 245; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 300; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 139, nr. 191; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 61-62, nr. 53).

1323 De billijkheidsbeoordeling kan geen rol spelen bij het onderzoek naar het vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden van artikel 7 van de Woninghuurwet. Zoals bij de toepassing van artikel 6 van de Handelshuurwet (zie Cass. 13 september 1964, *Pas.*1965, I, 1, *R.W.* 1965-66, 619 en *J.T.* 1965, 152; A. PAUWELS, *a.w.*, nr. 119; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, *a.w.*, p. 131, nr. 1637) bepaalt de rechter de nieuwe huurprijs pas naar billijkheid, nadat vaststaat dat de toepassingsvoorwaarden zijn vervuld.

§ 6. Eisbaarheid van de herziene huurprijs

1324 De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode. De vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing (art. 7 § 1, zesde lid Woninghuurwet).

1325 Met de term "definitieve beslissing" lijkt het vonnis te worden bedoeld waarmee de rechter zijn rechtsmacht uitput. Het moet derhalve niet gaan om een vonnis waartegen geen gewoon rechtsmiddel meer openstaat of dat in kracht van gewijsde is gegaan (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 185, nr. 68).

Het is zonder belang of tegen het eindvonnis van de vrederechter verzet werd gedaan of hoger beroep ingesteld. In geval van hervorming van het vonnis van de vrederechter zal desgevallend een gedeelte van de herziene huurprijs moeten worden terugbetaald (zie hierover B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 347, nr. 429; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 301; J. SIMONS, *t.a.p.*, 164; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 334, nr. 46; *anders*: P. FORIERS, *t.a.p.*, p. 99, nr. 51 die op grond van de art. 1397 en 1398 Ger.W. stelt dat het vonnis van de vrederechter slechts uitvoerbaar is ingeval van verzet of hoger beroep, indien de uitvoerbaarheid bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel uitdrukkelijk in het dispositief van het vonnis werd vermeld, stelling die door LOUVEAUX wordt weerlegd door te verwijzen naar het afwijkend karakter van art. 7 § 1, zesde lid Woninghuurwet).

1326 Veelal zal de rechterlijke beslissing pas in de loop van de nieuwe driejarige periode worden genomen. De herziene huurprijs zal dan met terugwerkende kracht worden toegepast, vanaf de eerste dag van de nieuwe driejarige periode (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 152, nr. 339;

B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 347, nr. 429; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 162, nr. 246; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 73, nr. 206).

§ 7. Dwingend karakter van de regeling

1327 Overeenkomstig artikel 12 van de Woninghuurwet is de regeling met betrekking tot de mogelijkheid tot huurprijsherziening van dwingend recht, en dit zowel in het voordeel van de huurder, als de verhuurder. Partijen kunnen slechts afstand doen van die dwingende bescherming nadat hun recht is ontstaan, dit wil zeggen nadat de termijn waarbinnen de herziening kan worden gevraagd een aanvang heeft genomen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 348, nr. 430; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 301; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 139, nr. 192; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 62, nr. 54).

Partijen kunnen derhalve de wettelijke toepassingsvoorwaarden en termijnen niet wijzigen. Bedingen die de drempel van 20 % verhogen of verlagen, vastleggen welke omstandigheden als nieuwe omstandigheden zullen gelden, die de mogelijkheid tot herziening omwille van andere redenen mogelijk maken, of die de nieuwe huurprijs op een andere datum dan de eerste dag van de volgende driejarige periode een aanvang doen nemen, zijn relatief nietig (zie B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 348, nr. 430).

1328 De Woninghuurwet 1991 bepaalde daarop één wettelijke uitzondering, namelijk het geval waarbij een renovatiehuurovereenkomst tussen partijen wordt gesloten. Als tegenprestatie voor door de huurder uit te voeren werken kan de verhuurder er zich toe verbinden gedurende een bepaalde periode die meer dan negen jaar mag bedragen, af te zien van het recht om de huurprijs te herzien (art. 8, laatste lid Woninghuurwet).

1329 Een tweede uitzondering wordt voorzien in artikel 9 van de Wet van 13 april 1997 waardoor aan artikel 7 § 1 van de Woninghuurwet een lid wordt toegevoegd. Overeenkomstig die bepalingen kunnen partijen overeenkomen om af te zien van het recht de huurprijs te herzien, indien zij een huurovereenkomst voor het leven van de huurder hebben gesloten in toepassing van artikel 3 § 8 van de Woninghuurwet (zie boven, nr. 973).

AFDELING IV

VERHOGING VAN DE HUURPRIJS OP VERZOEK VAN DE VERHUURDER

§ 1. Principe

1330 Indien de verhuurder bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van op zijn kosten uitgevoerde werken met tenminste 10 % van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen, kan de rechter een verhoging van de huurprijs toestaan (art. 7 § 1, derde lid Woninghuurwet). Net zoals bij een verzoek tot herziening wegens nieuwe omstandigheden oordeelt de rechter naar billijkheid (art. 7 § 1, vierde lid Woninghuurwet).

Met die bepaling wenste de wetgever inspanningen op het stuk van de modernisering en de renovatie van het woningbestand aan te moedigen (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21).

Met werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder worden eveneens de werken die zijn uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, waarvan het gehuurde goed deel uitmaakt, bedoeld. De Minister van Justitie benadrukte dat het gehuurde goed in zijn totaliteit moet worden gezien en dat de gemeenschappelijke delen onder de huurovereenkomst vallen (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1.190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 126; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 153, nr. 344; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 160, nr. 242; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 344, nr. 424; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 140, nr. 193).

1331 Loutere onderhouds- of instandhoudingswerken, die geen inspanningen zijn van de verhuurder op het stuk van de renovatie en de modernisering van het woningbestand, komen niet in aanmerking (Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576, noot B. HUBEAU). Hetzelfde geldt voor de eigenaarsherstellingen die de verhuurder krachtens de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek moet uitvoeren (Rb. Brussel 28 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1994, 1461; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 153, nr. 344; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 344, nr. 424; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 301; J. SIMONS, *t.a.p.*, 163; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale*, 39).

Dezelfde redenering werd in de rechtsleer gemaakt met betrekking tot de werken waardoor de verhuurder verplicht is om te voldoen aan de voorwaarden van artikel 2 van de Woninghuurwet teneinde het verhuurde goed te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 153, nr.

344; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 344, nr. 424; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 160, nr. 242; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 301; J. SIMONS, *t.a.p.*, 163).

Die visie wordt door de wetgever bevestigd. De door artikel 9, 1° van de Wet van 13 april 1997 gewijzigde tekst van artikel 7 § 1, derde lid van de Woninghuurwet geeft uitdrukkelijk aan dat de regeling niet geldt voor werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 187, nr. 72).

Wanneer enkel die werken werden uitgevoerd, kan op het verzoek tot huurprijsverhoging niet worden ingegaan. De werken die daar bovenop worden uitgevoerd, zouden eventueel wel kunnen gelden als motief om een verhoging van de huurprijs te vragen, voor zover die werken de normale huurwaarde doen toenemen met ten minste 10 % ten opzichte van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, Memorie van Toelichting, 11).

1332 Behalve in geval van dringende herstellingswerken zal meestal het akkoord van de huurder nodig zijn vooraleer de werken kunnen worden uitgevoerd, zoniet zou die laatste een schending van het rustig genot kunnen inroepen. Het akkoord met het principe van uitvoering van de werken houdt niet in dat de verhuurder geen herziening van de huurprijs om die reden meer zou kunnen vragen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 344, nr. 424).

1333 De verhuurder moet de werken gedetailleerd vermelden en de uitvoering ervan en de gemaakte kosten bewijzen (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 301).

1334 De werken moeten worden uitgevoerd op kosten van de verhuurder, hetgeen betekent dat de verhuurder daarvan de financiële last moet dragen. In de regeling van de huurprijsverhoging overeenkomstig artikel 7 van de Woninghuurwet lijkt het niet logisch een huurprijsverhoging aan de verhuurder toe te staan, indien de werken worden gefinancierd door middel van renovatiepremies en toelagen die de overheid verstrekt (zie in die zin: *Parl. St.* Kamer, 1990-91, nr. 1.357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 86; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 154, nr. 345; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 188, nr. 75; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 160, nr. 242; J. SIMONS, *t.a.p.*, nr. 163; *anders:* B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 344, nr. 424).

1335 De redenering is derhalve anders dan hetgeen kan worden gesteld bij de opzeggingsmogelijkheid voor verbouwingswerken op grond van artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet. Bij die opzeggingsmogelijkheid speelt het geen rol of de verbouwingswerken door middel van premies worden gefinancierd, aangezien de *ratio legis* daar niet ligt in het feit dat de verhuurder een compensatie moet krijgen voor de door hem geleverde financiële inspanning maar wel in het feit dat de verhuurder over het gebouw moet kunnen beschikken om belangrijke werken uit te voeren

(zie daarover: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 55; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 49, nr. 99).

1336 Ook in geval van een verzoek tot verhoging van de huurprijs omwille van op kosten van de verhuurder uitgevoerde werken oordeelt de rechter naar billijkheid, kan de vordering slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode en geldt de herziene huurprijs te rekenen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode. Er kan derhalve worden verwezen naar hetgeen hierboven werd geschreven over de mogelijkheid tot huurprijsherziening bij onderling akkoord of door de rechter in geval van nieuwe omstandigheden (zie boven, nrs. 1302-1306 en 1321-1323).

§ 2. Geen gecumuleerde toepassing met de herziening wegens nieuwe omstandigheden

1337 Ondanks de gelijkenissen tussen de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs en de mogelijkheid tot verhoging van de huurprijs wegens kosten van de verhuurder uitgevoerde werken, gaat het om verschillende vormen van herziening, waarvan de toepassingsvoorwaarden essentieel verschillend zijn. De uitvoering van werken op kosten van de verhuurder beantwoordt niet aan de notie nieuwe objectieve omstandigheden (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 154, nr. 346; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 189, nr. 77).

De Minister van Justitie heeft bevestigd dat beide vorderingen niet kunnen worden gecumuleerd (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 86; *anders*: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 345, nr. 426, die de gecumuleerde toepassing wel mogelijk acht, zij het dat de toepassingsvoorwaarden eveneens worden gecumuleerd zodat derhalve de normale huurwaarde met 30 % moet zijn gestegen (*sic*)).

Wat eventueel wel mogelijk is, is dat de twee vormen van huurprijsherziening samen worden ingeroepen, de ene in hoofdorde en de andere in subsidiaire orde (voor een toepassing zie Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576).

§ 3. Dwingend karakter van de regeling

1338 De mogelijkheid om een verhoging van de huurprijs te vragen omwille van op kosten van de verhuurder uitgevoerde werken is van dwingend recht. De regeling is immers in het belang van de verhuurder ingevoerd, zodat deze niet op voorhand afstand kan doen van zijn recht een huurprijsverhoging te vragen.

Dit kan pas eens zijn recht is ontstaan, dit wil zeggen van zodra de termijn is ingegaan waarbinnen de rechtsvordering moet worden ingesteld, meer bepaald vanaf de zesde maand voor het verstrijken van de lopende driejarige

periode (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 154, nr. 347; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 348, nr. 430; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, 141, nr. 193; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 63-64, nr. 55).

AFDELING V

VERMINDERING VAN DE HUURPRIJS OP VERZOEK VAN DE HUURDER

1339 Volledigheidshalve dient ook de mogelijkheid voor de huurder om een vermindering van de huurprijs te vorderen te worden vermeld.

Er werd reeds op gewezen dat ten gevolge van de wijzigingen in artikel 7 § 1, derde lid van de Woninghuurwet de verhuurder geen verhoging van de huurprijs kan vorderen indien de werken noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet.

Als tweede luik van de bescherming van de huurder op het vlak van de kwaliteit van de gehuurde woning bepaalt artikel 2, laatste lid van de Woninghuurwet, ingevoegd bij artikel 5 van de Wet van 13 april 1997, dat de rechter een vermindering van de huurprijs kan toestaan in afwachting van de uitvoering van de werken die vereist zijn opdat het gehuurde goed zou beantwoorden aan de vereisten van artikel 2, eerste lid van de Woninghuurwet.

AFDELING VI

OVERGANGSRECHT

1340 De algemene overgangsbepalingen van artikel 14 § 1 en 2 van de Wet van 20 februari 1991 zijn van toepassing. Dit houdt in dat artikel 7 van de Woninghuurwet onmiddellijk van toepassing is op de schriftelijke overeenkomsten, die onder het toepassingsgebied van de wet vallen en die zijn gesloten vóór 28 februari 1991.

1341 Artikel 14 § 4 van de Wet van 20 februari 1991 voorzag in een specifieke overgangsbepaling voor schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur en mondelinge huurovereenkomsten waarvan de uitvoering op 28 februari 1991 reeds begonnen was. Tussen 1 maart 1991 en 29 februari 1992 kon elke partij een herziening van de huurprijs aan de vrederechter vragen, overeenkomstig de voorwaarden bepaald in artikel 7 van de Woninghuurwet, in afwijking van de in artikel 7 van de Woninghuurwet vermelde

termijnen. Indien van die mogelijkheid gebruik werd gemaakt, zou een volgende herziening pas drie jaar later kunnen worden gevraagd, gelet op de bedoeling van de wetgever de herziening van de huurprijs slechts om de drie jaar te laten plaatshebben (A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 143, nr. 195; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 65, nr. 57; zie ook D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, p. 72, nrs. 209-211 en p. 79-80, nrs. 239-241; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 299; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, 333, nr. 45).

1342 De wijzigingen aan artikel 7 van de Woninghuurwet ten gevolge van bij Wet van 13 april 1997 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet, dit wil zeggen na 31 mei 1997 (voor de specifieke overgangsbepaling met betrekking tot artikel 7 § 1*bis* Woninghuurwet, zie boven, nr. 1262).

HOOFDSTUK IV

HERZIENING VAN DE FORFAITAIR BEPAALDE KOSTEN EN LASTEN

AFDELING I

PRINCIPE EN *RATIO LEGIS*

1343 Overeenkomstig het gemeen huurrecht van artikel 1728*ter* van het Burgerlijk Wetboek moeten de aan de huurder opgelegde kosten en lasten met werkelijke uitgaven overeenkomen, behalve indien uitdrukkelijk overeengekomen is dat die kosten en lasten in vaste (forfaitaire) bedragen worden bepaald (zie daarover: B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer, 1984, p. 35-42, nrs. 96-118; Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84, 2156-2158, nrs. 18-23; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage et loyers en 1984", *J.T.* 1984, p. 150-151, nrs. 16-24).

1344 Voorzover partijen hebben geopteerd voor het forfaitair vastleggen van de kosten en lasten voorziet artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet in een herzieningsmogelijkheid enerzijds en in de mogelijkheid om de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten te vragen, anderzijds. De *ratio legis* is analoog aan die van de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs. Indien het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten, dat in principe onveranderlijk is, in de loop van de negenjarige duur van de woninghuurovereenkomst niet meer overeenstemt met de uitgaven, die zij geacht worden te dekken, moet dit kunnen worden aangepast (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21). Krachtens de Woninghuurwet 1991 konden de herziening van de forfaitaire kosten en lasten en de omzetting slechts worden gevorderd tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

1345 Artikel 9, 4° van de Wet van 13 april 1997 heeft de aanhef van artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet gewijzigd, waardoor de herziening of omzetting door iedere partij te allen tijde kan worden gevorderd. Partijen dienen hiervoor dus niet meer het einde van een driejarige periode af te wachten.

AFDELING II

BEOORDELING DOOR DE RECHTER

1346 Bij de beoordeling van het verzoek om herziening houdt de rechter rekening met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven (art. 7 § 2, tweede lid Woninghuurwet). Die referentiebasis wijst op de voorkeur van de wetgever voor de aanrekening van de werkelijke uitgaven (zie o.m. *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, Memorie van Toelichting, 12), aangezien de omvang ervan gemakkelijker kan worden vastgesteld aan de hand van bewijsstukken en aldus discussies worden vermeden. De rechter zal bij de beoordeling van het verzoek om herziening derhalve de omvang van de werkelijke uitgaven nagaan (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 192, nr. 86).

Bij de herziening kan rekening worden gehouden met omstandigheden die een rechtstreekse invloed hebben op de werkelijke uitgaven, zoals b.v. een wijziging in de gezinssamenstelling, veel voorkomende afwezigheden (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 156, nr. 357), of een langdurig verblijf in het buitenland. Er kan ook worden rekening gehouden met het al dan niet gebruiken van huishoudtoestellen, die het verbruik van elektriciteit en water beïnvloeden (zie B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 356, nr. 440; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 334, nr. 47).

1347 Met betrekking tot het verzoek tot omzetting van de forfaitaire kosten en lasten in werkelijke kosten en lasten bepaalt artikel 7 § 2, laatste lid van de Woninghuurwet dat de rechter daartoe beslist indien de omzetting mogelijk is. Opnieuw blijkt de voorkeur van de wetgever voor de aanrekening van werkelijke uitgaven en lasten. Het verzoek mag slechts geweigerd worden indien de omzetting technisch of redelijkerwijze onmogelijk is, b.v. omdat er geen afzonderlijke meters in het gehuurde goed aanwezig zijn of indien de kosten voor de vaststelling van het werkelijke gebruik of verbruik buitensporig hoog zouden zijn (*Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 127; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, Verslag HERMANS en MAYEUR, 86).

1348 Op grond van het beschikkingsbeginsel, zoals verwoord in artikel 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek, kan de rechter niet tot de omzetting beslissen, indien enkel de herziening van de forfaitaire kosten en lasten wordt gevraagd (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 192, nr. 88). Indien partijen echter de omzetting vragen, kan dit impliciet door de rechter worden aangezien als een verzoek om herziening in het geval hij zou oordelen dat er praktische en technische bezwaren bestaan tegen die omzetting (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 21; P. FORIERS,

t.a.p., p. 100-101, nr. 55; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 357, nr. 442).

1349 In geval van een verzoek om herziening van de forfaitaire kosten en lasten moet de rechter uitspraak doen zowel over het principe zelf van de herziening, als over de omvang ervan. De wettekst stelt niet expliciet dat de rechter naar billijkheid uitspraak zal doen. Een beoordeling *ex aequo et bono* zal nochtans in vele gevallen aangewezen zijn, waarbij de voorkeur van de wetgever voor de aanrekening van de werkelijke uitgaven niet uit het oog mag worden verloren (vgl. M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 156, nr. 356, nr. 357; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 357, nr. 243; G. ROMMEL, *t.a.p.*, 310; J. SIMONS, *t.a.p.*, 167).

Uit de motivering van het vonnis moet blijken dat de rechter rekening heeft gehouden met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven (A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 142, nr. 194).

De rechter mag evenwel de inhoud van de overeenkomst niet wijzigen. Zo zal bij de beoordeling geen rekening kunnen worden gehouden met de stijging van de werkelijke uitgaven voor kosten die in de huurovereenkomst niet ten laste van de huurder worden gelegd. Indien de huurder zich er b.v. enkel toe verbonden heeft een forfaitair bedrag te betalen voor verwarming en warm water, dan kan geen herziening van het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten worden toegekend voor gestegen onderhoudskosten van de lift, verzekeringspremies, verwarming van de inkomhall en beheerskosten. Dergelijke wijziging van de overeenkomst veronderstelt immers het akkoord van de huurder (Rb. Brussel 28 oktober 1993, *J.L.M.B.* 1994, 1461; zie ook B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 358, nr. 443).

1350 De wet geeft niet aan vanaf welk ogenblik de herziening of omzetting ingaat. Met betrekking tot de vorige redactie van artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet werd voorgehouden dat dit naar analogie met de regeling voor de huurprijsherziening zou gelden vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode (zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 155, nr. 351; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 359, nr. 445). Aangezien de vordering thans te allen tijde kan worden ingesteld, lijkt het aangewezen dat in het vonnis zou worden bepaald vanaf wanneer de herziening of omzetting ingaat. De voorkeur dient hierbij te worden gegeven aan het normale tijdstip waarop de volgende jaarlijkse afrekening wordt gemaakt. Veelal zal dit bij het begin van het volgend kalenderjaar zijn, ofwel in de maand na de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 193, nr. 90).

AFDELING III

MOGELIJKHEID TOT HERZIENING OF OMZETTING BIJ ONDERLING AKKOORD

1351 De wet vermeldt niet dat partijen bij onderling akkoord kunnen overgaan tot herziening of omzetting. Er bestaat geen eensgezindheid over de vraag of partijen zelf op ieder tijdstip de forfaitaire kosten en lasten kunnen herzien of de omzetting naar werkelijke uitgaven kunnen overeenkomen.

Op grond van het rechtskarakter van de regeling en de voorkeur die de wetgever voor de aanrekening van de werkelijke uitgaven laat blijken, kan worden aanvaard dat partijen voor wat betreft de omzetting de contractuele vrijheid hebben om dit op ieder tijdstip overeen te komen (zie P. FORIERS, *t.a.p.*, p. 101, nr. 58). Voor de herziening van het forfait werd meestal gesteld dat dit niet bij onderling akkoord kon, aangezien partijen slechts afstand konden doen van de bescherming van dwingend recht eens hun recht was ontstaan. Volgens de vroegere redactie van artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet ontstond het recht op herziening van de forfaitaire kosten pas tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode (zie P. FORIERS, *t.a.p.*, p. 101-102, nr. 59; vgl. M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 155, nr. 355; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 359, nr. 444; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *t.a.p.*, p. 302, nr. 59).

Op grond van de gewijzigde wettekst van artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet, waarin geen enkele referentie meer voorkomt naar een periode waarbinnen partijen zouden moeten ageren, lijkt het aanvaardbaar dat de partijen bij onderling akkoord en op ieder tijdstip de herziening van de forfaitaire kosten en lasten kunnen overeenkomen (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 193, nr. 91; zie ook Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 166, nr. 259).

AFDELING IV

DWINGEND KARAKTER VAN DE REGELING

1352 De regeling van artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet is van dwingend recht. De mogelijkheid tot herziening van het forfait of van de omzetting kan in het voordeel van beide partijen spelen, zodat geen van beiden op voorhand afstand kan doen van die mogelijkheid. Afwijkende bedingen waarbij de mogelijkheid tot het instellen van een vordering tot herziening of van omzetting worden uitgesloten, zijn relatief nietig.

Zoals eerder vermeld, belet de wettekst niet dat partijen op elk ogenblik bij onderling akkoord een overeenkomst sluiten over de herziening of de omzetting van de forfaitair bepaalde kosten en lasten.

AFDELING V

OVERGANGSRECHT

1353 De algemene overgangsbepalingen van artikel 14 § 1 en 2 van de Wet van 20 februari 1991 zijn van toepassing. Dit houdt in dat artikel 7 van de Woninghuurwet onmiddellijk van toepassing is op de schriftelijke overeenkomsten, die onder het toepassingsgebied van de wet vallen en die zijn gesloten vóór 28 februari 1991.

De door de Wet van 13 april 1997 gewijzigde tekst van artikel 7 § 2 van de Woninghuurwet, is van toepassing op de overeenkomsten die liepen op het tijdstip van de inwerkingtreding van die wet, dit is op 31 mei 1997 (art. 15, derde lid Wet van 13 april 1997).

HOOFDSTUK V
ONROERENDE VOORHEFFING

AFDELING I

PRINCIPE EN *RATIO LEGIS*

1354 Artikel 5 van de Woninghuurwet stelt dat de onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed niet ten laste van de huurder kan worden gelegd.

Dit is de wettelijke bevestiging van het algemeen principe dat kosten en lasten die te maken hebben met het eigendomsrecht van het onroerend goed ten laste zijn van de verhuurder, in tegenstelling tot de kosten die verband houden met het gebruik van het gehuurde goed die voor rekening van de huurder zijn (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 158, nr. 362; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 195, nr. 94; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 167, nr. 262; zie voor een toepassing Vred. Boom 1 december 1994, *R.W.* 1996-97, 308).

1355 De wettelijke beperking van de contractuele vrijheid werd verantwoord door te wijzen op het feit dat de huurder die een huurovereenkomst sluit, dadelijk de juiste draagwijdte moet kennen van zijn verplichtingen die hem op grond van de overeenkomst zijn opgelegd, zoals o.m. de huurprijs en het bedrag van de eventuele kosten en lasten. De wetgever was van oordeel dat het niet aangewezen was dat de huurder zich zou moeten laten inlichten over het bedrag van een belasting waarvan de grondslag wordt gevormd door een goed dat hem niet toebehoort en dat de verhuurder van de huurder de nakoming van een verplichting zou kunnen eisen die niet nauwkeurig in de huurovereenkomst omschreven is en waarvan de juiste omvang aan wijzigingen onderhevig is (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 19).

Het lijken vooral die wijzigingen aan de onroerende voorheffing te zijn, b.v. naar aanleiding van de herschatting van het kadastraal inkomen van het onroerend goed, waarvoor men de huurder wou behoeden. Bij gebreke van een dwingende regeling met betrekking tot het opleggen van maximumhuurprijzen wordt de basishuurprijs immers vrij bepaald tussen partijen, zodat de financiële last van de aanvankelijke onroerende voorheffing in de basishuurprijs kan worden opgenomen (vgl. P. WILLEMART, "Quelques questions relatives aux aspects financiers des baux de résidence pricipale", in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 244).

1356 Eens de basishuurprijs tussen partijen is bepaald, kan deze enkel stijgen naar aanleiding van een indexatie overeenkomstig artikel 6 van de Woninghuurwet of ten gevolge van de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs tegen het einde van een driejarige periode, indien de verhuurder nieuwe omstandigheden kan bewijzen waardoor de normale huurwaarde twintig percent hoger ligt dan de eisbare huurprijs (art. 7 § 1 Woninghuurwet). De verhoging van de onroerende voorheffing kan evenwel niet als een nieuwe omstandigheid die een herziening van de huurprijs rechtvaardigt, worden beschouwd (Vred. Borgerhout 2 juni 1993, *R.W.* 1993-94, 576, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 182, nr. 63; *anders*: P. WILLEMART, *t.a.p.*, 244).

AFDELING II

VERMINDERING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING

1357 Het wettelijk verbod om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, verhindert niet dat de huurder aanspraak kan maken op de terugbetaling door de verhuurder-eigenaar van het fiscaal voordeel dat overeenkomstig artikel 257 van het W.I.B. 1992 kan worden toegekend. De vermindering van de onroerende voorheffing bedraagt 10 % per kind ten laste, indien het gezin dat het onroerend goed bewoont twee kinderen heeft, waarvan één ten laste, of 20 % indien het gezin een zwaar gehandicapt kind of gehandicapte persoon ten laste heeft (*Parl. St.* Kamer, 1990-91, nr. 1357/10, 80, Verslag MAYEUR en HERMANS; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 353-354, nr. 436).

1358 Sinds het aanslagjaar 1999 geldt voor het Vlaamse Gewest een andere regeling, waarbij de koppeling tussen de vermindering en het kadastraal inkomen van de woning werd verlaten, ten gevolge van de wijziging van artikel 257 van het W.I.B. 1992 door artikel 3 van het Decreet van het Vlaams Parlement van 9 juni 1998 (*B.S.* 18 juli 1998), gewijzigd door M.B. van 8 mei 2000 (*B.S.* 26 mei 2000, tweede uitgave). Een vermindering van de onroerende voorheffing wordt berekend overeenkomstig de forfaitaire bedragen van een tabel opgenomen in artikel 257 § 1, 2° van het W.I.B. 1992 (Vlaamse Gewest) volgens het aantal kinderen dat in aanmerking komt voor kinderbijslag, voor de woning die op 1 januari van het aanslagjaar wordt betrokken door een gezin met ten minste twee kinderen die daar hun woonplaats hebben blijkens een inschrijving in het bevolkingsregister. Gehandicapte kinderen worden voor twee gerekend. De vermindering voor twee kinderen bedraagt voor het aanslagjaar 2000 226 frank, voor drie kinderen 357 frank, voor vier kinderen 501 frank, enz. Deze bedragen worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van het indexcijfer der consumptieprijzen. De vermindering staat in functie van de provinciale en gemeentelijke opcentiemen (zie voor meer in-

formatie over de fiscale regeling in verband met de vermindering van de onroerende voorheffing M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU en J. VANDENBERGHE, *Huurzakboekje 2001*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 267-269).

Een voorbeeld kan deze regeling verduidelijken. Een gezin met drie kinderen heeft zijn woonplaats in een woning met een geïndexeerd kadastraal inkomen van 50.000 frank. De gemeentelijke opcentiemen bedragen 1.400 en de provinciale opcentiemen 300. De onroerende voorheffing bedraagt dan in principe 45 % van het kadastraal inkomen (2,5 % voor het Vlaamse Gewest, 2,5% x 1.400/100 = 35 % voor de gemeente, 2,5 % x 300/100 = 7,5% voor de provincie), hetzij 22.500 frank. Voor drie kinderen bedraagt de vermindering in het jaar 2000 357 frank, te verhogen met de gemeentelijke en provinciale opcentiemen. Dit geeft als resultaat 357 frank + (357 frank x 1.700/100) = 6.426 frank. De verminderde onroerende voorheffing bedraagt 22.500 frank – 6.426 frank = 16.074 frank.

Het precieze bedrag van de vermindering hangt derhalve niet enkel af van de gezinssituatie, maar eveneens van de woonplaats. Het Arbitragehof verwierp een beroep tot vernietiging en stelde dat de regeling, waarbij de onroerende voorheffing voor de woning van een gezin met eenzelfde aantal kinderen en met eenzelfde kadastraal inkomen kan verschillen naar gelang van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is, geen schending van het gelijkheidbeginsel inhield, aangezien deze regeling voortvloeit uit de bepaling die aan de provincies en de gemeenten het recht verleent om op de onroerende voorheffing opcentiemen te heffen en niet uit artikel 257 § 1, 2° van het W.I.B. (Arbitragehof 25 november 1999, nr. 126/99, *B.S.* 29 december 1999, derde uitgave).

1359 De aanvraag tot vermindering wordt in principe door de belastingplichtige (verhuurder) ingediend, doch de huurder kan als "belanghebbende" eveneens een aanvraag indienen. In het Vlaamse Gewest wordt ernaar gestreefd de vermindering zoveel mogelijk automatisch toe te kennen door gebruik te maken van de gegevens uit bestaande databanken. De vermindering wordt toegekend aan de belastingplichtige, maar dient enkel ten goede te komen aan de huurder. Ofwel zal de eigenaar-verhuurder het bedrag van de vermindering doorstorten aan de huurder, ofwel mag de huurder zelf het bedrag van de vermindering, dat hij bij de administratie kan opvragen, van de huurprijs aftrekken. Artikel 259 van het W.I.B. 1992 bepaalt uitdrukkelijk dat de verminderingen van de huur aftrekbaar zijn, niettegenstaande elk hiermee strijdig beding.

AFDELING III

DWINGEND KARAKTER VAN DE REGELING

1360 Artikel 5 van de Woninghuurwet is een bepaling van dwingend recht ter bescherming van de huurder. Andersluidende contractuele bedingen zijn relatief nietig.

De verhuurder heeft derhalve niet het recht de onroerende voorheffing in mindering te brengen van de huurwaarborg. Voor de huurders betreft het een onverschuldigde betaling die zij kunnen terugvorderen (Vred. Zelzate 19 februari 1998, *T.B.B.R.* 1998, 257).

Zoals bij elke bepaling die van dwingend recht is, kan de huurder verzaken aan de wettelijke bescherming door met kennis van zaken toch de onroerende voorheffing aan de verhuurder te betalen (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 352, nr. 434). De verhuurder kan de huurder daartoe echter niet verplichten.

1361 Vanuit het oogpunt van doelmatigheid voldoet de wettelijke regeling niet, aangezien de verhuurder, zoals gezegd, het bedrag van de onroerende voorheffing nauwkeurig kan bepalen en kan doorrekenen in de basishuurprijs bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 195, nr. 95; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 143, nr. 196; P. WILLEMART, *t.a.p.*, 249-250).

AFDELING IV

OVERGANGSRECHT

1362 Met betrekking tot het verbod de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, werd geopteerd voor het stelsel van de eerbiedigende werking van de nieuwe wet in plaats van dat van de onmiddellijke toepassing.

Artikel 5 van de Woninghuurwet is enkel van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten na 28 februari 1991, datum van inwerkingtreding van de Woninghuurwet 1991 (art. 14 § 1 Wet van 20 februari 1991). Het verbod zal eveneens gelden indien partijen door wederinhuring een nieuwe huurovereenkomst aangaan na 28 februari 1991, zelfs indien in het oorspronkelijk huurcontract een beding was opgenomen waarbij de onroerende voorheffing ten laste van de huurder werd gelegd (Vred. Marche-en-Famenne 15 april 1997, *T. Vred.* 1999, 55, noot).

1363 Men dient er echter rekening mee te houden dat het verbod reeds voorheen bestond op grond van de gelijkaardige bepaling van artikel 8 van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*B.S.* 30 december 1989; zie M. DAMBRE, "Commentaar bij de tijdelijke Huurwet van 22 december 1989, *T. Vred.* 1990, p. 65, nr. 50; J. HERBOTS, "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.* 1989-90, p. 902, nr. 22).

Die bepaling, die ondertussen werd opgeheven (door art. 13 § 2 Wet van 20 februari 1991) voerde het verbod in op de tenlastelegging van de onroerende voorheffing aan de huurder voor de huurovereenkomsten die vanaf 30 december 1989 waren gesloten.

1364 Uit de combinatie van artikel 8 van de Wet van 22 december 1989 en artikel 5 van de Woninghuurwet volgt:
– voor huurovereenkomsten gesloten vóór 30 december 1989 kan de onroerende voorheffing ten laste van de huurder worden gelegd (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 198-199, nr. 364; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 352-353, nr. 435);
– voor overeenkomsten gesloten tussen 30 december 1989 en 28 februari 1991 is dit verboden, ongeacht de opheffing van artikel 8 van de Wet van 22 december 1989 (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, Memorie van Toelichting, 19; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 353, nr. 435; *anders*: D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, nr. 230).
Dit standpunt, gebaseerd op het dwingend en blijvend karakter van het verbod van artikel 8 van de Wet van 22 december 1989 om bij het aangaan van de overeenkomst de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, waarvan de opheffing enkel voor de toekomst geldt, werd ondertussen in de rechtspraak bevestigd (Rb. Tongeren 15 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 323, noot E. STASSIJNS; zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 159, nr. 365; A. VAN OEVELEN, *De huurprijs. De kosten en lasten*, p. 144, nr. 197). Het verbod blijft derhalve gelden voor alle huurovereenkomsten bedoeld in de Wet van 22 december 1989 en gesloten tussen 30 december 1989 en 28 februari 1991 (M. DAMBRE, *De huurprijs – de kosten en lasten*, p. 196, nr. 97; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 167, nr. 264);
– voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 28 februari 1991 geldt het verbod op grond van artikel 5 van de Woninghuurwet.

HOOFDSTUK VI
HUURWAARBORG

AFDELING I

ALGEMENE SITUERING EN TOEPASSINGSGEBIED

1365 Artikel 10 van de Woninghuurwet neemt de regeling van de huurwaarborg in een som geld, zoals ingevoerd door de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, meer bepaald in artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek, grotendeels over. Dit laatste artikel is voor wat betreft het merendeel van de huurovereenkomsten opgeheven door artikel 13 § 1, 4° van de Wet van 20 februari 1991 (zie verder, nr. 1400).

In tegenstelling tot de bepaling van het vroegere artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek geldt de wettelijke regeling betreffende de huurwaarborg zoals opgenomen in artikel 10 Woninghuurwet niet enkel meer voor de huurovereenkomsten van maximum negen jaar betreffende een woning, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, maar voor alle huurovereenkomsten, die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen.

Door een duidelijke bepaling over het toepassingsgebied van de Woninghuurwet (zie art. 1 Woninghuurwet) zijn problemen van toepasselijkheid, die waren gerezen bij de invoering van artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek, grotendeels verdwenen (zie o.m. in verband met de handelshuur- of de pachtovereenkomst en de huurovereenkomst voor sociale woningen: A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 103, nr. 118; J. HERBOTS, "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.* 1989-90, 897 e.v.; P. VERSAILLES, "Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?", *J.T.* 1992, 467 en 473-474).

Over de toepasselijkheid zowel op gemeubileerde, als ongemeubileerde onroerende goederen bestaat geen onduidelijkheid (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467).

AFDELING II

HET PRINCIPE VAN DE HUURWAARBORG IN HET ALGEMEEN

1366 Doorgaans wordt bij het sluiten van een huurovereenkomst door de verhuurder en in overeenstemming met de huurder tot nakoming van de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen een waarborg tot zekerheid gevraagd. Er is echter geen wettelijke verplichting om een huurwaarborg

op te leggen. Tot vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 december 1983 bestond er bovendien geen wettelijke regeling van de huurwaarborg: daarvoor golden de contractuele vrijheid en het gemeen recht (zie verder, nr. 1367).

1367 De huurwaarborg kan verschillende vormen aannemen. Men kan daarbij een onderscheid maken tussen de persoonlijke zekerheden, zoals een borgstelling, b.v. door een familielid of financiële instelling, en de zakelijke zekerheden, zoals de storting van een som geld, de overhandiging van kasbons, een waardevol kunstvoorwerp, enz. (zie hierover o.m.: H. DE PAGE, *a.w.*, t. IV, p. 699-700, nr. 681; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux en général, a.w.*, p. 439-443, nrs. 1.157-1.171; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 211-213, nrs. 352-357; J. SIMONS, "La garantie locative. La pratique et les principes", *Res Jur. Imm.* 1983, 277-284; J. SIMONS, "Loyer et charges", in G. BENOIT, Y. MERCHIERS en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, (153) 179; J. STRAGIER, "De plaats van de borgtocht bij de huurwaarborg", *Jura Falc.* 1980-81, 261-270; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 81, nrs. 243-244; P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467).

Bestaat de waarborg uit een som geld, aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende goederen, dan betreft het een in pandgeving waarop de regels met betrekking tot het pand van toepassing zijn (art. 2071 t.e.m. 2084 B.W. inzake burgerlijk pand en de Handelspandwet van 5 mei 1872 (Boek I, Titel VI W.Kh.) inzake koophandel; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, p. 246, nr. 354). Alhoewel de pandhouder de in pand gegeven zaak in principe niet mag gebruiken of vervreemden (art. 1930, 2079 en 2082, eerste lid B.W.), gelden in geval van vervangbare zaken de regels met betrekking tot de "onregelmatige in pandgeving" of het wisselpand (H. DE PAGE, *a.w.*, t. VI, p. 1025-1029, nr. 1035, 2°).

Op een bankwaarborg en op de borgstelling door een derde persoon zijn de regels met betrekking tot de borgtocht van toepassing (art. 2011 t.e.m. 2039 B.W.; Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 199, nr. 3).

Daarnaast kan worden geopteerd voor een bankgarantie. In tegenstelling tot de bankborgtocht, die een accessoire verbintenis van de financiële instelling uitmaakt, betreft de bankgarantie een autonome verbintenis van de financiële instelling tegenover de begunstigde (zie daarover P. VRIELYNCK, "Huurwaarborg door bankgarantie", *T. Huur.* 1998-99, 143-148). Dit heeft tot gevolg dat de financiële instelling in principe geen verweermiddelen kan putten uit de huurovereenkomst om betaling aan de begunstigde te weigeren (P. VRIELYNCK, *t.a.p.*, 143 en de daar gegeven verwijzingen; zie ook verder, nrs. 1375 en 1376).

1368 De huurwaarborg bestaande uit een som geld kan door een derde ter beschikking van de huurder worden gesteld. In het kader van het beleid tegen

de armoede en sociale uitsluiting werden zowel in het Vlaamse als het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest regelingen ingevoerd, waarbij overheidsinstanties de huurwaarborg subsidiëren.

In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest kan het Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest leningen of bankwaarborgen toekennen aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door de verhuurder gevraagde huurwaarborg te betalen en om hen in staat te stellen een degelijke woning te betrekken. Deze leningen of waarborgen met het oog op het stellen van de huurwaarborg worden zonder kosten voor de begunstigden verstrekt. Het Woningfonds kan de concrete opvolging van de dossiers bij overeenkomst toevertrouwen aan de gemeente, het OCMW of aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting (Ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting, *B.S.* 1 oktober 1998).

De Vlaamse regeling is gesteund op de artikelen 3, 4 en 59 van de Vlaamse Wooncode en kent subsidies toe aan de OCMW's teneinde een huurwaarborg in de plaats van de huurder te stellen bij het huren van een woning op de privé-woningmarkt, hetzij een bankwaarborg door een financiële instelling op verzoek van het OCMW te laten verlenen ten einde de naleving van de verbintenissen van de huurder te waarborgen (Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 1999 houdende de instelling van een subsidie aan OCMW's die op de privé-woningmarkt huurwaarborgen stellen voor hun cliënteel, *B.S.* 10 juli 1999).

1369 De verplichting van de huurder om sommen op een geblokkeerde rekening te plaatsen op zijn naam of de veroordeling om een huurwaarborg te verlenen in een andere vorm, kan worden gekoppeld aan het opleggen van een dwangsom (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 468-469). Het betreft een verbintenis voor de huurder om iets te doen. Door geen huurwaarborg te stellen op het overeengekomen tijdstip en volgens de overeengekomen modaliteiten begaat de huurder contractbreuk die desgevallend aanleiding kan geven tot gedwongen uitvoering of zelfs ontbinding van de huurovereenkomst op grond van de artikelen 1184, tweede lid en 1741 van het Burgerlijk Wetboek.

1370 Alhoewel daarvoor geen wettelijke regeling bestaat, verzet niets zich ertegen dat de verhuurder een waarborg zou stellen voor de nakoming van zijn verbintenissen in het kader van de huurovereenkomst (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 471).

1371 Artikel 10 van de Woninghuurwet is van dwingend recht. De bepaling wijkt af van het gemeen recht en zal derhalve beperkend moeten worden uitgelegd (Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 201, nr. 5).

AFDELING III

TOEPASSINGSVOORWAARDEN

§ 1. De waarborg bestaat in een som geld

A. PRINCIPE

1372 De wettelijke regeling, heeft enkel betrekking op de huurwaarborg, die bestaat in een som geld: de regeling heeft geen betrekking op waarborgen in een andere vorm. In feite gaat het hier om een dubbele voorwaarde. In de eerste plaats moet in de overeenkomst een waarborg zijn bedongen: in verband hiermee geldt nog steeds het beginsel van de contractuele vrijheid. In de tweede plaats moet deze in een som geld bestaan (*Parl. St.* Senaat, 1982-83, nr. 556/2, 74, Verslag VAN ROMPAEY; *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 44, Verslag BOURGEOIS en VAN BELLE; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht,* p. 103, nr. 117).

In verband met de vorm van de waarborg heerst immers eveneens de contractuele vrijheid. De waarborg kan worden bedongen in de vorm van een bankgarantie, in pandgeving van effecten, enz. (zie daarover M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 118, nrs. 252-253).

B. OMVANG VAN DE HUURWAARBORG

1373 De waarborg in een som geld mag maximum drie maanden huurprijs bedragen (art. 10, eerste lid van de Woninghuurwet). De wet spreekt over "huur", zodat kosten en lasten uiteraard niet worden meegerekend (Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 202, nr. 8). Deze beperking tot drie maanden huurprijs is wenselijk teneinde de private huurmarkt niet ontoegankelijk te maken voor huurders, indien te hoge waarborgsommen zouden worden gevraagd (zie ook D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet,* p. 83, nr. 251; P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 471).

Vroeger stond het de partijen vrij om in onderling overleg het bedrag van de waarborgen te bepalen (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht,* p. 104, nr. 119; Y. MERCHIERS, "De nieuwe huurwet: de huurprijs, de kosten en lasten, de terugbetaling, de borgstelling en de procedure", *R.W.* 1983-84 (2145), 2161, nr. 30).

1374 Ten aanzien van deze regeling rijzen in het bijzonder twee vragen: in de eerste plaats welke de mogelijkheden zijn wanneer de partijen voor een andere vorm van huurwaarborg dan de som geld opteren en verder of er een combinatie van vormen van huurwaarborg mogelijk is.

Indien de verhuurder een waarborg vraagt, die drie maanden huurprijs overtreft, zo luidt een strekking in de rechtsleer, staat hem de mogelijkheid open om een waarborg op te leggen, die niet in een som geld bestaat (zie o.m. D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, p. 83, nr. 252; J. SIMONS, *t.a.p.*, 180; P.A. FORIERS, *Etat du bien et bail à la rénovation*, p. 102, nr. 62; *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 142, Verslag VAN ROMPAEY; *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 94 en 133, Verslag HERMANS en MAYEUR).

Enigszins tot onze verwondering gaat VERSAILLES in op de vraag welke nadelen en/of juridische bezwaren het verstrekken van een waarborgsom in de handen van de verhuurder inhoudt: naar onze mening blijkt uit het dwingendrechtelijk karakter van de Woninghuurwet (zie art. 12 Woninghuurwet) dat er geen keuzerecht voor de partijen bestaat, van zodra is geopteerd voor een huurwaarborg in de vorm van een som geld (vgl. P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467-468). Volgens sommigen kan dit echter niet en is ook in een andere vorm de waarborg beperkt tot het equivalent van drie maanden huurprijs (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467). Het belangrijkste argument daarbij is de algemene bedoeling van de Wet van 20 februari 1991, enerzijds, en de onduidelijkheid in de parlementaire voorbereiding, anderzijds (vgl. b.v.: *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 25, Memorie van Toelichting en *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 133, Verslag HERMANS en MAYEUR; P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467).

C. CUMULEERBAARHEID MET ANDERE VORMEN VAN WAARBORG

1375 Op de suggestie van de Evaluatiecommissie om de huurwaarborg inzake woninghuur enkel te laten bestaan uit de storting van een geldsom op een geïndividualiseerde bankrekening werd door de wetgever, ons inziens ten onrechte, niet ingegaan (*Verslag*, 248).

Aldus blijft de contractuele vrijheid bestaan om een waarborg in een andere vorm, zoals een bankgarantie, een in pandgeving effecten, enzovoort, te stellen (M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 118, nrs. 252-253).

Op die vormen is artikel 10 van de Woninghuurwet niet van toepassing (Vred. Fexhe-Slins 25 mei 1992, *T. Vred.* 1992, 323; M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 144, nr. 45).

1376 Dit zou aanleiding kunnen geven tot wetsontduiking, minstens tot een uitholling van de bescherming van de huurder, indien de waarborg gesteld wordt in de vorm van een autonome bankgarantie, vooral indien de bank van de huurder een provisie eist gelijk aan het bedrag van de bankgarantie (zie P. VRIELYNCK, *t.a.p.*, 144).

Dezelfde problematiek kent men in Frankrijk, waar artikel 22 van de loi MERMAZ de huurwaarborg beperkt tot twee maanden huur, terwijl tevens de persoonlijke borgstelling door de Wet van 21 juli 1994 aan dwingende beperkingen werd onderworpen. Het verder gebruiken van garanties op eerste verzoek wordt dan ook afgeraden (zie J. LAFOND en F. LAFOND, *a.w.*, p. 166, nr. 237).

1377 De discussie blijft eveneens open over de vraag of de waarborg die bestaat uit een som geld, met andere waarborgen (andere in pand gegeven

goederen of een persoonlijke borgstelling) mag worden gecumuleerd en of de totale waarde dan drie maanden huurprijs mag overschrijden.

Bij de bespreking van de Woninghuurwet 1991 verklaarde de minister dat een cumul van verschillende vormen van huurwaarborg niet mogelijk is (*Parl. St.* Senaat 1990-91 nr. 1190/2, Verslag VAN ROMPAEY, 141; zie in dezelfde zin P.A. FORIERS, *t.a.p.*, 102, nr. 62; D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, p. 82, nr. 248 en 83, nr. 253; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 71, nr. 65). Een combinatie van waarborgvormen zou derhalve ontoelaatbaar zijn, indien men daardoor het wettelijke maximum te boven gaat.

Het is vrij duidelijk dat dit beter expliciet zou zijn opgenomen in artikel 10 van de Woninghuurwet (vgl. Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 205, nr. 11).

1378 Sommigen vragen zich af of voor deze stelling wel een grondslag te vinden is in de tekst van artikel 10 van de Woninghuurwet. Vermits de wetgever enkel de waarborg die bestaat uit een som geld dwingend heeft geregeld, terwijl de volledige contractsvrijheid behouden blijft t.a.v. de andere waarborgen, werd opgemerkt dat diverse vormen van waarborgverlening toelaatbaar zijn, zelfs indien het totaal de waarde van drie maanden huurprijs overschrijdt, voorzover het gedeelte in geld niet meer bedraagt dan drie maanden huur (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 309; P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467; zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *a.w.*, p. 122, nrs. 265-266; M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 144, nr. 46).

Gelet op de drempel voor de toegang tot de privé-huurmarkt die een waarborg van drie maanden huurgeld betekent voor de minst gegoede groep van huurders, is de interpretatie die de cumuleerbaarheid van verschillende waarborgregelingen aanvaardt tot boven de limiet van drie maanden huur, moeilijk verzoenbaar met het grondrecht op behoorlijke huisvesting zoals erkend door artikel 23 van de Grondwet (M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 144-145, nr. 46). Tegen die interpretatie kan derhalve worden aangevoerd dat zij te verwerpen is op grond van het principe dat indien een wet op verschillende wijzen kan worden geïnterpreteerd, de rechter ertoe gehouden is die interpretatie te volgen die verenigbaar is met de Grondwet (Cass. 20 april 1950, *Pas.* 1950, I, 560; *Arr. Verbr.* 1950, 517, concl. Proc. Gen. CORNIL; zie ook M. DAMBRE, *De (relatieve) doorwerking van het grondrecht op wonen*, 105 en de daar gegeven verwijzingen; M. DAMBRE, *Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting*, p. 250, nr. 19).

§ 2. Plaatsing op een geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder

1379 De huurwaarborg in een som geld moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst. De verhuurder kan dus niet vragen dat de geldsom hem in handen wordt gegeven of op de eigen bankrekening wordt geplaatst: het geld wordt rechtstreeks geplaatst op de "geïndividualiseerde" rekening op naam van de huurder (zie hierover A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 104, nr. 119; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme de louage ...", *t.a.p.*, p. 157, nr. 60; O. GUTT, "Garantie locative: l'article 1752*bis* du Code civil", *J.T.* 1984, 132).

§ 3. Kapitalisatie van de interesten

1380 De interest op de huurwaarborg wordt gekapitaliseerd: dat betekent dat de interest bij het kapitaal, de hoofdsom, wordt gevoegd en op zijn beurt ook interest gaat opbrengen. Zolang de huurovereenkomst duurt, kunnen de interesten niet van de hoofdsom worden gescheiden. Er kan bovendien niet worden over beschikt, noch door de huurder, noch door de verhuurder (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 104, nr. 119; P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 468). De regeling van de kapitalisatie van de interesten is eveneens van dwingend recht. De kapitalisatie geschiedt overeenkomstig de techniek van artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. Voorrecht van de verhuurder

1381 De verhuurder krijgt een voorrecht op het actief van die rekening (zie vooral P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 470-471).

Dit voorrecht heeft betrekking op elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder, zoals niet of slecht uitgevoerde herstellingen, beschadigingen aan het gehuurde goed, niet-betaling van huurprijs en/of kosten en lasten (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 104, nr. 120), de niet-teruggave van het goed in de staat, waarin die overeenkomstig de wettelijke bepalingen moet worden terug gegeven (D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, p. 81, nr. 242).

1382 Het "zadel" van het voorrecht wordt gevormd door het "actief" van de rekening, zowel de hoofdsom als de gekapitaliseerde interesten (B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 100, nrs. 262-263; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme de louage", *t.a.p.*, p. 158, nr. 61).

1383 Wanneer zal de verhuurder dit voorrecht uitoefenen? Dat is het geval wanneer hij in samenloop komt met andere schuldeisers en zo blijkt dat het vermogen van de huurder-schuldenaar ontoereikend is om alle schuldeisers te voldoen (B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *a.w.*, p. 100, nr. 264; O. GUTT, *t.a.p.*, 132; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 104, nr. 120).

1384 Er moet worden opgemerkt dat de wetgever geen enkele aanwijzing geeft omtrent de rang van dit voorrecht (zie ook: A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 71, nr. 65; O. GUTT, *t.a.p.*, p. 132-133; J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme de louage ...", *t.a.p.*, p. 158, nr. 61; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, 104-105, nr. 120). VAN OEVELEN vond dit reeds "onbegrijpelijk" naar aanleiding van de Wet van 29 december 1983 (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 104, nr. 120).

Hoe moet de vraag naar de rang worden opgelost? Het gaat duidelijk om een bijzonder voorrecht, dat slaat op bepaalde roerende goederen, met name een bepaalde som geld. De door dit voorrecht gewaarborgde schuldvorderingen stemmen bijna volledig overeen met deze van de

verhuurder, die thans reeds zijn bevoorrecht op de stofferende goederen op basis van artikel 20, 1° van de Hypotheekwet. De meest redelijke oplossing is daarom aan het voorrecht dezelfde rang toe te kennen als dat uit artikel 20, 1° van de Hypotheekwet. Dit voorrecht heeft dan ook voorrang op de algemene voorrechten, maar het wordt voorafgegaan door een aantal andere voorrechten (zie o.m. de art. 21, 25 en 22 van de Hypotheekwet; zie ook E. DIRIX en R. DE CORTE, "Zekerheidsrechten", in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, XII, Antwerpen, Kluwer, 1999, p. 176, nr. 258; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 104-105, nr. 120; O. GUTT, *t.a.p.*, 132-133). VANKERCKHOVE wou echter aan het voorrecht van artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek een hogere rang toekennen dan aan dat van artikel 20, 1° van de Hypotheekwet (J. VANKERCKHOVE, "Petite réforme du louage ...", *t.a.p.*, p. 158, nr. 61; voor een uitgebreide behandeling van deze problematiek, zie P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 472-473).

Indien de verhuurder in samenloop komt met de pandhoudende schuldeiser doordat de waarborgrekening (mee) in pand werd gegeven, geldt de regel *prior tempore, potior jure* (E. DIRIX en R. DE CORTE, *a.w.*, p. 177, nr. 258; O GUTT, *t.a.p.*, 133).

§ 5. Vrijgave van de huurwaarborg

1385 Hoe kan worden beschikt over de waarborgsom? Dit kan zowel ten voordele van de huurder als ten voordele van de verhuurder (vgl. voorheen art. 1752*bis* § 1, al. 4 B.W.). Hieruit blijkt dat dit niet kan ten voordele van derden of de financiële instelling (A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 105, nr. 121). Voorbehoud moet worden gemaakt voor het geval van de verhuurder die in samenloop komt met andere bevoorrechte schuldeisers en die dezen moet laten voorafgaan (O. GUTT, *t.a.p.*, 133).

1386 Er zijn twee mogelijkheden om de huurwaarborg vrij te geven: ofwel hebben de partijen een akkoord bereikt, ofwel is er geen overeenstemming tussen de partijen (art. 10, al. 3 Woninghuurwet).

Zo de partijen een akkoord hebben bereikt, kan door huurder of verhuurder over het bedrag van de rekening worden beschikt. Daartoe is wel een schriftelijk akkoord noodzakelijk. De *ratio legis* voor deze vereiste is de zorg om over een ondubbelzinnig bewijsstuk te beschikken (voor de regeling in het kader van art. 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek: *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 72 en 74, Verslag VAN ROMPAEY; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, p. 105, nr. 121; O. GUTT, *t.a.p.*, 133; over de huidige regeling in dit verband, zie vooral: P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 469).

Het schriftelijk akkoord van de partijen over het vrijmaken van de rekening, waarop de huurwaarborg is gestort, mag ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst worden opgemaakt. In de tekst van artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek was nog vermeld dat dit reeds kon na het sluiten van de huurovereenkomst.

1387 Is er geen overeenstemming, dan moeten de partijen zich tot de rechtbank wenden. Er zal een afschrift van de rechterlijke beslissing moeten worden voorgelegd aan de financiële instelling om de som te deblokkeren. In het

vroegere stelsel moest een "voor eensluidend verklaard" afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing worden voorgelegd. De huidige regeling, waarbij een gewoon afschrift of een kopie van de rechterlijke beslissing volstaat, houdt derhalve een versoepeling van de regeling in (*Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 25, Memorie van Toelichting; D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet,* p. 82, nr. 249).

De beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet en zonder borgtocht, noch kantonnement (art. 10, vierde lid Woninghuurwet; zie hierover o.m. P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 469). Terecht werd het opleggen van een dwangsom voor het vrijmaken van de som door de financiële instelling mogelijk geacht (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 469).

De bedoeling van de uitvoerbaarheid bij voorraad is de nodeloos lange blokkering van de waarborgsom te vermijden (*Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 44-45, Verslag BOURGEOIS en VAN BELLE). Toch houdt de uitvoerbaarheid bij voorraad, zonder borgtocht noch kantonnement, een risico in, wanneer de oorspronkelijk winnende partij, die autonoom ten uitvoer legt, na een hervorming op verzet of in hoger beroep insolvabel lijkt te zijn geworden (over deze problematiek, zie: A.VAN OEVELEN en D. LINDEMANS, "Het kort geding: herstel van schade bij andersluidende beslissing van de bodemrechter", *T.P.R.* 1985, (1051), p. 1055-1071, nrs. 3-27; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht,* p. 106, nr. 121).

1388 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 (*Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 9, Memorie van Toelichting).

1389 De bepaling over de rechterlijke beslissing geeft volgens ROMMEL wel aanleiding tot twijfels. De vraag is met name over welke uitspraak wordt gehandeld: gaat het om een veroordeling tijdens de huurovereenkomst, waardoor de huurder een geldsom aan de verhuurder moet betalen, of een veroordeling van de huurder tot het betalen van een geldsom op het einde van de huurovereenkomst, met voorbehoud naar een latere uitspraak, of een vonnis op het einde van de huur, dat alle geschillen tussen huurder en verhuurder beslecht (G. ROMMEL, *t.a.p.*, 308-309: ROMMEL raadt dan ook aan om uitdrukkelijk aan de vrederechter te vragen een vonnis te vellen over de vrijmaking van de waarborgsom: *t.a.p.*, 309).

§ 6. Aanpassing van de huurwaarborg in de loop van de huurovereenkomst

1390 Kan de huurwaarborg in de loop van de huurovereenkomst worden verhoogd? Dat is mogelijk, wanneer dit contractueel is bedongen. De voorwaarde dat de huurwaarborg nooit het bedrag van drie maanden huurprijs te boven mag gaan, blijft gelden. Hierbij moet met de gekapitaliseerde interesten rekening worden gehouden (Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 202, nr. 8). Voorts is het duidelijk dat de betaling in de tijd kan worden gespreid (P. VERSAILLES, *t.a.p.*, 467).

AFDELING IV

SANCTIE INDIEN DE VERHUURDER DE WAARBORG ONDER ZICH HOUDT

1391 De Evaluatiecommissie heeft voor wat betreft de regeling van de huurwaarborg o.m. vastgesteld dat de rechters uiteenlopend reageerden op de situatie waarbij de waarborg aan de verhuurder wordt overhandigd en deze nalaat ze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder zoals artikel 10 van de Woninghuurwet dwingend voorschrijft. Alhoewel vaak geopteerd werd voor het toekennen van een interest vanaf de overhandiging van de waarborgsom aan de verhuurder bestond geen eensgezindheid over de interestvoet die toegepast kon worden (*Verslag*, 235-253).

Om die lacune weg te werken heeft de wetgever n.a.v. de wijziging van de Woninghuurwet bij de Wet van 13 april 1997 een specifieke sanctie ingevoerd.

1392 Zolang de huurder de verhuurder niet in gebreke stelt om terzake 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 (art. 10, derde lid Woninghuurwet).

Die gemiddelde marktrente is de rente die de financiële instellingen op dergelijke waarborgrekeningen (termijn- en spaarrekeningen) toepassen (*Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 13, Memorie van Toelichting; Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 203, nr. 10).

Die nogal ongelukkige terminologie zal de huurder en de rechter dwingen een vergelijkend onderzoek uit te voeren naar de door de financiële instellingen gehanteerde rente op spaar- en termijnrekeningen. Bij sommige rechters wekt dergelijke vage wetgeving begrijpelijke wrevel op: "Wat deze 'gemiddelde markrente' inhoudt, is een diep mysterie dat schijnbaar enkel voor de wetgever duidelijk is", waarna de rechter, om "ingewikkelde berekeningen" te vermijden de gemiddelde markrente bepaalde op vijf percent (Vred. Oostende (2de kanton) 14 januari 1999, *T. Huur.* 1998-99, 126).

1393 De aldus door de verhuurder verschuldigde interesten worden gekapitaliseerd overeenkomstig artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek.

1394 Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de wettelijke verplichting na te komen en de waarborg te blokkeren bij een financiële instelling op een rekening op naam van de huurder, is de wettelijke interest verschuldigd (art. 10, vierde lid van de Woninghuurwet). De wettelijke interest 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 (J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *J.T.* 1997, (p. 593) p. 605, nr. 31).

Die sanctie is derhalve strenger op voorwaarde dat de wettelijke interest hoger ligt dan de gemiddelde marktrente, wat het geval was bij de invoering van de wetsbepaling.

1395 Gelet op de algemene regel van artikel 10, tweede lid van de Woninghuurwet komt het ons voor dat ook die wettelijke interesten worden gekapitaliseerd (M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 143, nr. 43; *anders*: J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *Loi du 13 avril 1997*, p. 605-606, nr. 31), alhoewel de wetgever de door de Raad van State voorgestelde formulering ("In de beide gevallen worden de intresten gekapitaliseerd", *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 27, Adv. R.v.St.) niet heeft overgenomen. Waarom dit niet is gebeurd, leest men niet in de parlementaire voorbereiding, zodat het ons logischer voorkomt de interne coherentie van artikel 10 van de Woninghuurwet te respecteren door uit te gaan van het principe gesteld in artikel 10, tweede lid van de Woninghuurwet, eerder dan een impliciete wilsuiting van de wetgever te trachten achterhalen.

1396 De sanctie is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten op het tijdstip van de inwerkingtreding van de sanctieregeling, dit is op 31 mei 1997, op voorwaarde dat zij na 28 februari 1991 werden gesloten (art. 15, derde lid Wet 13 april 1997). Voor de vóór die datum gesloten overeenkomsten geldt nog steeds de regeling van het oude artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek (M. DAMBRE, *De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997*, p. 143, nr. 44; Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 204, nr. 10; A. VAN OEVELEN, *Wijzigingen in het huurrecht*, p. 746, nr. 46).

AFDELING V

GEVOLGEN VAN DE VERVREEMDING VAN HET VERHUURDE GOED

1397 Wat gebeurt er met de huurwaarborg in geval van verkoop of een andere vorm van vervreemding van het gehuurde goed?

Indien de huurovereenkomst vaste dagtekening heeft of indien de huurder het gehuurde goed sinds minstens zes maanden bewoont, treedt de verkrijger overeenkomstig artikel 9 van de Woninghuurwet in de rechtspositie van de verhuurder. Die subrogatie geschiedt van rechtswege, uit kracht van de wet (Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 206, nr. 14; zie ook verder, nr. 1399). Desgevallend zal de verkrijger in zijn hoedanigheid van nieuwe verhuurder zijn voorrecht op de huurwaarborg kunnen laten gelden.

Zelfs indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en de huurder betrekt het goed nog geen zes maanden, kan moeilijk worden ingezien dat de vervreemding van het goed tot problemen aanleiding kan geven, aangezien de huurwaarborg op een bankrekening op naam van de huurder geblokkeerd dient te worden.

1398 Normalerwijze zullen diegenen die het gehuurde goed vervreemdt en de verkrijger in de eigendomsoverdragende akte of in een bijkomende onderhandse akte een regeling treffen over het voorrecht op die huurwaarborg, net zoals dit dient te geschieden indien een andere vorm van waarborg (b.v. een pandrecht op kasbons) zou zijn verstrekt. De instrumenterende notaris doet er goed aan de verkrijger een verklaring af te leveren die ten aanzien van de financiële instelling, waarbij de huurwaarborg werd gedeponeerd, kan worden aangewend (Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 173, nr. 280).

1399 De vervreemding van het gehuurde goed kan tot problemen in verband met de aanspraken op de huurwaarborg aanleiding geven, indien de verhuurder de dwingende voorschriften met betrekking tot de huurwaarborg zou hebben miskend en de waarborg niet geblokkeerd werd op een rekening op naam van de huurder, doch door de verhuurder werd ontvangen. De huurder zal dan de huurwaarborg verhoogd met de gekapitaliseerde interesten kunnen vorderen zowel van de verkrijger, in diens hoedanigheid van nieuwe verhuurder die van rechtswege werd gesubrogeerd in de rechten en plichten van diegene die het gehuurde goed heeft vervreemd, als van de oorspronkelijke verhuurder, aangezien deze een contractuele fout beging door de huurwaarborg onder zich te houden. Het betreft een aansprakelijkheid *in solidum* (Vred. St.-Kwintens-Lennik 22 december 1997, *T. Huur*. 1997-98, 298).

AFDELING VI

OVERGANGSRECHT

1400 Op welke huurovereenkomsten is de regeling van artikel 10 van de Woninghuurwet van toepassing? Dit is enkel het geval voor de woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 28 februari 1991 (art. 14 § 1 Wet 20 februari 1991). Dit is de reden waarom de opheffing van artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek ingevolge artikel 13, 4° van de Wet van 20 februari 1991 niet geldt voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991 (zie art. 14 § 1 van de Wet van 20 februari 1991; Y. MERCHIERS, *De huurwaarborg*, p. 201, nr. 6). Voor die huurovereenkosmten dient men derhalve nog rekening te houden met artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

1401 De tekst van artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek luidde:
"§ 1. Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd voor een duur van ten hoogste negen jaar en indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld,

moet deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd.

Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van de rekening.

Over de waarborgrekening zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of de andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst, ofwel een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement.

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met deze in § 1 zijn nietig."

ZAAKREGISTER

A

Aangetekende brief,
- aanvraag verlenging wegens buitengewone omstandigheden, 1005
- opzegging bij einde negenjarige periode, 924
- opzegging voor eigen betrekking, 791, 844

Aannemingsovereenkomst, 766, 876, 1020
Aanpassing: zie Huurprijs
Aanpassingswerken: zie Werken
Aansprakelijkheid, 1181-1182, 1399
Aansprakelijkheid voor brand, 26
Aanvangsindex, 1283-1285
Aanvullende bepaling: zie Rechtskarakter
Aanvullende normen: zie Rechtskarakter
Aanvullend recht: zie Rechtskarakter
Absolute nietigheid: zie Nietigheid
Accessorium, 322, 334
Administratief beroep, 616, 636
Administratief controlebezoek: zie Controlebezoek
Administratieve domicilie: zie Domiciliebegrip
Administratieve politie, 66, 663
Afgevaardigd bestuurder, 318, 323
Afstammelingen: zie Familie
Afstand, 828, 889, 894, 900, 962, 985, 1050, 1289, 1327, 1338, 1351-1352
Afweerrecht, 174
Agentschappen voor sociale huisvesting, 1156
Algemeen rechtsbeginsel, 823
Alleenstaanden, 1174
Ambacht, 325, 703
Ambachtsman: zie Ambacht
Ambtshalve, 1305
Appartementsgebouwen, 855, 860-868
  Zie ook: Uitvoeren van werken
Appreciatiebevoegdheid: zie Beoordelingsbevoegdheid
Arbeidsovereenkomst, 324-329
Armoede, 182, 188-189, 407, 412-413, 1113, 1156
Authentieke akte, 921, 955, 966-967, 1167, 1169, 1180-1192, 1198-1200, 1206, 1209, 1221, 1231, 1242-1243

B

Bankgarantie, 1372, 1375-1376
Basishuurprijs, 1245, 1251, 1256, 1258, 1260, 1275, 1279
Beding ten behoeve van een derde, 1171, 1223
Begeleid wonen, 365-369
Beginselverklaring, 168, 406
Behartenswaardige sociale situatie, 996, 1047
Bejaarden, 85, 330, 365, 1035, 1114
Bejaardenhuisvesting, 330, 365
Bejaardenresidenties: zie Bejaardenhuisvesting
Belangenafweging, 763, 1012, 1021-1034
  Zie ook: Verlenging huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden
Belasting op verwaarloosde en leegstaande gebouwen en/of woningen, 565, 579-580
Beoordeling van de staat van het gehuurde goed, 441-442
Beoordelingsbevoegdheid, 1002, 1321-1323
Beroepsuitoefening, 324-329
Bescheiden inkomen, 193, 1111-1116
Beschermd wonen, 365-369
Bescherming van de gezinswoning, 790, 809-810, 816, 848, 850, 862, 869, 974, 985
Beschermingsbepalingen, 4-10, 13-25
Beschermingsstelsels: zie Beschermingsbepalingen
Besluit tot onbewoonbaarverklaring: zie Ongeschikte, onbewoonbare- of overbewoonde woning
Besluit van de burgemeester: zie Burgemeester
Bestaansminimum, 1111
Bestek, 766, 876
Bestemming van het gehuurde goed, 293-318
Bestemmingswijziging: zie Bestemming
Bestendige Deputatie, 616
Betrekken, 789-842, 1205, 1208
Bevoegdheidsverdeling, 59-124, 347, 570-573, 670
Bevolkings- en vreemdelingenregister, 293-294, 297-298
Bewijs
- algemeen, 791, 807, 815-816, 922, 937, 981
- betrekking door de huurder, 1207-1208
- buitengewone omstandigheden, 830-842, 883-887, 1010, 1016, 1020, 1028
- indexeringsbeding, 1266, 1270, 1289
- voorwaarden huurprijsherziening, 1259

Bewijslast, 881, 1260, 1307, 1316, 1319-1320
Bewoonbaarheid: zie Elementaire (minimum)vereisten
Bezetting
- bezettingsvergoeding, 898
- bezetting ter bede, 970, 1244
- bezetting zonder recht noch titel, 288-289

Bijstand aan personen, 74
Bijzondere commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991, 34-41

Bijzondere woonvorm, 74, 365-369
Billijkheid, 777, 835, 1009, 1032, 1039-1040, 1047, 1304, 1321-1323, 1330, 1336, 1349
Bloedverwanten, 766, 806, 809-810, 829, 1209
Zie ook: Familie
Blokkering van de huurprijzen: zie Huurprijs
Bodemsaneringsdecreet, 702, 967
Borgstelling, 928, 964, 965, 1367, 1376, 1377
Bouwvallige panden, 558
Brandbeveiliging: zie Brandveiligheid
Brandpreventie, 69
Brandveiligheid, 69, 105, 597
Buitengewone omstandigheden
- niet verwezenlijking opzeggingsmotief, 883-887
- verlenging huurovereenkomst, 1011-1023
Bungalow, 313
Burgemeester, 557-566, 603, 612-616, 619-626, 665
Burgerrechtelijke gevolgen, 637-656
Burgerrechtelijke sancties: zie Burgerrechtelijke gevolgen

C

C.O.-vergiftiging, 451, 629
Caravan, 308, 313, 1026
Categoraal, 412, 1114
Codificatie, 259-262
Commerciële verhuurkantoren, 1102
Compensatie: zie Schuldvergelijking
Conciërges, 326
Concurrerende bevoegdheid: zie Bevoegdheidsverdeling
Conformiteitsattest, 89-90, 107-109, 191, 598-618, 629, 667, 882
Contractuele fout, 1182, 1399
Contractuele vrijheid, 931, 952, 1244, 1250, 1252, 1263, 1351, 1355, 1366, 1372, 1375
Contractuele wanprestatie, 968, 1043
Controlebezoek, 629-630
Controle opzeggingsmotieven, 813, 817-823, 858
Coördinatie, 33, 257-264
Culpa in contrahendo, 842
Culturele of menslievende aard, 1098

D

Dagvaarding, 1192, 1290
Dakloosheid, 183, 566
Derde-overnemer, 1062
Desaffectatie, 342-343
Deskundigenonderzoek, 824, 1320
Diplomatieke clausule, 946
Directe werking, 170-175, 191
Doelgroepen, 412
Domiciliebegrip, 296-302, 307
Dringende herstellingen, 852
Zie ook: Werken
Drinkbaar water, 428, 435
Duur
- algemeen, 763-769
- huurovereenkomst van korte duur, 933-952
- huurovereenkomst van meer dan negen jaar, 953-958
- levenslange huurovereenkomst, 959-973
- negenjarige huurovereenkomst, 783-932
- opzegging huurder, 903
- opzegging huur van korte duur, 939
- opzegging verhuurder, 789, 843, 849, 890
- tegenopzegging huurder, 911-912
- verlenging wegens buitengewone omstandigheden, 1035
Dwangsom, 1369, 1387
Dwingend recht: zie Rechtskarakter

E

Echtgenoot, 766, 806-807
Economische en Monetaire Unie, 110, 117
Economische, sociale en culturele rechten, 158-162, 183, 191
Eerbiedigende werking, 372-373, 375
Eerbiedigingsbeding, 1180, 1181, 1223-1225
Eerste protocol van het E.V.R.M., 8, 192
Eigendomsovergang: zie Vervreemding
Eigendomsrecht, 763, 787, 1186, 1189, 1354
Eigen gebruik, 777, 785, 791, 796, 821, 823, 831, 833, 842, 843, 858, 899, 962, 978, 1183
Elektriciteitsnet, 427, 435, 443, 447
Elektrische installaties: zie Elektriciteitsnet
Elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, 86-111, 418-465
Erfpacht: zie Opstalrecht en erfpacht
Erkende huurdiensten, 1156-1157
Erkende vennootschap, 344-356, 1157-1165
Europees Sociaal Handvest, 135-137
Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden, 138-141
Evaluatiecommissie: zie Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991
Evocatie, 44-50
Exceptie van niet-uitvoering: zie Niet-uitvoeringsexceptie
Exceptio non adimpleti contractus: zie Niet-uitvoeringsexceptie
Exclusieve bevoegdheden: zie Bevoegdheidsverdeling

F

Fait du prince, 540
Familie, 772, 777, 785, 789-811, 813, 817, 833, 874, 930, 940, 944, 957, 964, 982, 985, 1014, 1208
Fictieve onderverhuring: zie Onderverhuring
Forfaitaire kosten en lasten: zie Kosten en lasten
Zie ook: Herziening kosten en lasten en omzetting kosten en lasten
Functielogement: zie Functiewoning
Functiewoning, 322 , 324-329

G

Gas- of stookolie-installatie, 428, 435
Geblokkeerde rekening: zie Waarborg
Gebrek: zie Verborgen gebrek
Gebruik: zie Opzegging voor eigen gebruik
Gebruik en bewoning, 288
Gebruiksrecht, 288
Gedeelde of gemengde bevoegdheid: zie Bevoegdheidsverdeling
Gedeeltelijke onderverhuring: zie Onderverhuring
Gedeeltelijke overdracht: zie Overdracht
Gedelegeerd bestuurder: zie Afgevaardigd bestuurder
Gedwongen uitvoering, 469, 484-488, 508, 1369
Gehandicapte personen, 23, 74, 85, 365-369, 1114
Geïndividualiseerde rekening: zie Waarborg
Geldigheidsduur, 28, 108, 174
Gemeen huurrecht: zie Gemeen recht
Gemeen recht
- gemeen huurrecht, 13-16, 778-782, 920-922, 1169-1182, 1244, 1275-1285, 1366-1367
- gemeenrechtelijk regime: zie Gemeen huurrecht
Gemeenschappelijke woningen, 585-586
Gemeente, 556-568
Gemeentelijk politiereglement, 567-568, 549-646
Gemeenterecht: zie Gemeente
Gemengde overeenkomst, 330-341
Gemeubelde appartementen, 292, 587
Gemeubileerde woning: zie Gemeubelde appartementen
Genotsrecht, 287
Getuigen, 922
Gewestelijk huisvestingsbeleid: zie Huisvesting
Gewestelijke aangelegenheid, 59-67, 409
Gewestelijke ambtenaar, 623, 625, 629-633, 666
Gezin
- gezinssamenstelling, 22, 1114
- gezinswoning: zie Bescherming van de gezinswoning
Gezondheid, 429
Gezondheidsindex, 1276, 1281, 1285
Zie ook: Indexering
Gezondheidsinspecteur, 632
Gezondheid woning: zie Elementaire (minimum)vereisten
Goede trouw, 1300
Grond- en pandenbeleid, 582
Grondrecht op behoorlijke huisvesting: zie Recht op huisvesting
Grote gezinnen, 1114
Grote herstellingen: zie Werken

H

Handelshuur, 20-24, 325-328, 802, 812, 832, 865, 896, 1124-1132, 1187, 1305-1315, 1318, 1365
Handelshuurwet: zie Handelshuur
Herhuisvesting, 562, 627-628
Herhuisvestingsplicht: zie Herhuisvesting
Hernieuwing
- huurovereenkomst, 812, 847, 865, 1263, 1297
- verlenging wegens buitengewone omstandigheden, 1036-1041, 1051-1052
Herstellingen, 531-533, 852, 964-965, 1381
Herstellingswerken, 851, 1332
Zie ook: Werken
Herziening van de huurprijs, 973, 1299-1342
Herziening van kosten en lasten, 1343-1353
Hoge leeftijd, 1011-1015, 1018, 1035
Hoofdhuurovereenkomst, 1091-1096
Hoofdovereenkomst van andere aard, 324-329
Hoofdverblijfplaats: zie Woonplaats
- hoofdverblijf, 293-305
- woonplaats, 296-297
Hotel, 311, 331
Huisbewaarder: zie Conciërge
Huisvesting
- gewestelijk huisvestingsbeleid, 59-67, 186, 409
- huisvestingscode, 58, 193, 352, 355, 586, 656
Huur van de sociale woningen: zie Sociale huur
Huurbemiddeling, 1156-1157
Huurcommissie, 1265
Huurder-overdrager, 1062, 1076
Huurdersorganisatie, 164, 1156-1157
Huurontbinding *ex tunc*, 500
Huurovereenkomst van korte duur, 933-952
Huurovereenkomst van meer dan negen jaar, 953-958

Huurovereenkomst voor het leven, 396-403, 959-973
Huurprijs
- aanpassing, 1261, 1266-1296
- blokkering van de huurprijzen, 4-10, 114, 1252-1262
- herziening, 1299-1342
- huurprijsbeperking, 4-10, 114,
- huurwaarde, 1258, 1299-1301, 1304, 1307-1311, 1316, 1318-1319, 1330-1331, 1337, 1356
- richthuurprijs, 116-117, 574
Huurprijzenwet woonruimte, 777, 1264
Huurschade, 907
Huurwaarborg: zie Waarborg
Huurwaarde: zie Huurprijs
Hygiëne: zie Elementaire (minimum)vereisten
Hypotheekkantoor, 1174, 1176, 1185, 1226, 1232
Hypotheekwet, 1174-1175, 1177, 1189, 1226, 1227, 1230, 1232, 1236, 1384

I

Immobiliënkantoor, 1095, 1102
Imperatief recht: zie Rechtskarakter
Impliciete bevoegdheden: zie Bevoegdheid
Impliciete inwilliging, 636
Imprevisieleer, 1300
Indexering, 1266-1298
Indexeringsformule, 1275
Informatieplicht, 1144
Ingenottreding, 513
Inkomensmatiging, 12
Inkorting, 1260, 1294-1296
Inschrijving in het bevolkingsregister: zie Bevolkingsregister
In solidum, 1085, 1078, 1080, 1399
Inspanningsverplichting, 225
Instelling van openbaar nut, 371, 1097-1099, 1102-1103
Interest, 1380, 1391, 1394, 1395, 1399
Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten, 131-134
Intuitu personae, 18, 969
Invaliditeit, 128, 1011, 1019, 1100, 1114
Inwerkingtreding (wet), 372-395, 403, 764, 809, 827, 842, 943, 950, 961-962, 965, 974-978, 981, 999-1000, 1209, 1241, 1243, 1247, 1255, 1262, 1267, 1281, 1284, 1297, 1298, 1342, 1353, 1362, 1366, 1398

K

Kadastraal inkomen, 1245, 1355, 1358
Kamerdecreet: zie Kamer
Kamer, 311, 315, 563, 568, 572, 574-576, 587-588, 589-636, 646, 659
- kamerdecreet: zie Kamer
- kamerverhuring: zie Kamer
- kamerwoning: zie Kamer
- studentenkamer: zie Kamer
Kampeerterrein, 308, 313
Kandidaat-huurder, 1156-1165
Kandidatenregister: zie Kandidaat-huurder
Kandidatuur: zie Kandidaat-huurder
Kansarmoede: zie Armoede
Kantoor, 311, 317, 794, 869
Kapitalisatie interesten, 1380, 1393-1395
Keuzemogelijkheid, 482-524
Kleine eengezinswoningen, 585
Kleinhandel, 325
Kort geding, 1051
Kosten en lasten: zie Herziening kosten en lasten
Kwalificatie, 340-341, 977
Kwaliteit: zie Woningkwaliteit
Kwaliteits- en veiligheidsnormen: zie Woningkwaliteit
Kwaliteitsgebreken: zie Woningkwaliteit
Kwetsbare bewoner: zie Kansarmoede

L

Landbouwbedrijf, 325
Langdurige huurovereenkomsten, 953-958
Leasingovereenkomst, 289
Leegstand en verkrotting, 579-580
Levenslange huurovereenkomst: zie Huurovereenkomst voor het leven
Levering in goede staat, 500, 528-530
Leveringsverplichting: zie Levering in goede staat
Lex specialis generalibus derogat, 1132

M

Maatschappelijk zwakke groep: zie Kansarmoede
Machtigend overheidsoptreden, 411
Machtiging: zie Machtigend overheidsoptreden
Maximumhuurprijs, 1355
Meldingsplicht: zie Informatieplicht
Menselijke waardigheid, 156-181, 198, 408
- menswaardig bestaan: zie Menselijke waardigheid
- menswaardig leven: zie Menselijke waardigheid
- menswaardig wonen: zie Menselijke waardigheid
Migranten, 74, 365-369, 1114
Minder begoed: zie Kansarmoede
Minderjarige, 23, 366
Mindervalide: zie Gehandicapte personen
Minimumduur, 763, 771, 775, 935

Minimumnormen: zie Elementaire minimumvereisten
Minnelijke verbreking, 921-922
Misbruik van recht: zie Rechtsmisbruik
Mondelinge huurovereenkomst, 783, 785, 788, 922, 932, 974, 980-986, 999, 1193, 1221, 1223, 1266, 1273, 1297-1298, 1341

N

Naamloze vennootschap, 316-318
Natuurlijke bestemming, 358
Negenjarige huurovereenkomst, 766-767, 783-932
Nemo auditur propriam turpitudinem allegans, 656
Niet-gemeubileerde woningen, 292
Nietigheid
- absolute nietigheid, 233-236
- nietigheid van de huurovereenkomst, 480, 954
- nietigheid van de opzegging, 813, 878, 894
- nietigheidssanctie, 231-256, 646-656, 991, 1004, 1050, 1294
- relatieve nietigheid, 233-236, 918, 919, 1049, 1202

Niet-uitvoeringsexceptie, 486-487, 542, 748
Nieuwe Gemeentewet, 66, 111, 185, 557-558, 635
Nieuwe omstandigheden, 1304, 1311-1319
Nieuwe wooninitiatieven, 1156
Nieuw indexcijfer, 1280-1282
Non-discriminatiebeginsel: zie Gelijkheidsbeginsel
Normale huurwaarde, 1304, 1308-1310

O

Occasioneel verblijf: zie Hoofdverblijfplaats
Omzetting van kosten en lasten, 1344, 1347-1352
Onbewoonbaarheid: zie Ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning
Ondergeschiktheid, 324-327
Onderhandse akte, 936, 937, 967, 1193, 1198, 1398
Onderhandse overeenkomst, 1206
Onderhoudsherstellingen: zie Werken
Onderhuur: zie Onderverhuring
Onderverhuring, 1091-1165
Ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning
- ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, 619-622
- onbewoonbaarverklaring, 372-373, 375

Onroerende leasing: zie Leasing
Onroerende voorheffing, 1354-1364
Ontbinding, 466-524, 777, 782, 838, 854, 893, 920, 968, 1043, 1084-1089, 1145-1150, 1257, 1369
Onteigening, 178-192, 1195
Onteigening te algemenen nutte: zie Onteigening
Ontruiming van het pand, 560, 562, 1161
Ontruimingstermijn: zie Ontruiming van het pand
Opdracht van algemeen belang: zie Opdracht van sociale, culturele of menslievende aard
Opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, 370-371, 1097-1100
Opeenvolgende korte huurovereenkomsten, 949-950
Opeisingsrecht, 1111, 183, 185, 566
Openbare gezondheid, 558
Openbare orde: zie Rechtskarakter
Openbare veiligheid, 558
Oplevering, 693, 706
Opschortende voorwaarde, 897, 1237
Opstalrecht en erfpacht, 288, 1169, 1194
Opzegging door de huurder, 903-919, 927, 944, 948, 958, 971
Opzeggingstermijn, 766, 789, 848, 849, 890, 903, 911, 923, 927, 929, 939, 958, 1173, 1183, 1185, 1208, 1209, 1212, 1222
Opzegging volgens gemeen recht, 778-782
Zie ook: Gemeen huurrecht
Opzegging voor eigen gebruik door de verhuurder: zie Eigen gebruik
Zie ook: Familie, bloedverwanten
Opzegging voor het uitvoeren van werken door de verhuurder: zie Uitvoeren van werken
Zie ook: Werken
Opzegging zonder motief door de verhuurder, 766, 849-889
Ouderdom, 420, 425, 454, 528
Ouderen: zie Bejaarden
Overdracht van het gehuurde goed, 902, 1166-1243
Overdracht van huur: zie Overdracht van de huurovereenkomst
Overdracht van de huurovereenkomst, 1053-1090
Overdracht van schuldvordering, 1171, 1201
Overeenkomst *sui generis*, 332, 334, 336, 1072
Overeenstemmingsattest: zie Conformiteit
Overgangsbepalingen: zie Overgangsrecht
Overgangsmaatregelen: zie Overgangsrecht
Overgangsrecht, 372-403, 974-988, 999-1001, 1241-1243, 1255, 1262, 1297-1298, 1340-1342, 1353, 1362-1364, 1400-1401
Overgangsregeling: zie Overgangsrecht
Overlijden, 769, 833, 959-961, 964-965, 969-970, 981, 992, 1003, 1018, 1035, 1192, 1196-1198
Overmacht, 528, 532-533, 817, 833, 1182, 1195

P

Pacht, 20-24, 325-328, 536, 844, 921, 1229, 1236
Pachtwet: zie Pacht
Pandenbeleid: zie Grond- en pandenbeleid
Permanente bewoning, 203
Persoonlijke bewoning: zie Eigen gebruik
Persoonlijk en effectief gebruik: zie Eigen gebruik
Persoon met een handicap: zie Gehandicapte personen
Plaatsbeschrijving, 928, 942
Politie, 567-568, 646-649
Precair karakter, 289
Precontractuele aansprakelijkheid, 473
Precontractuele fout: zie Precontractuele aansprakelijkheid
Premieregeling, 112, 185, 583-584
Prijsregeling, 4-10, 114, 116-117, 574
Prioriteiten, 1158
Proces verbaal van oplevering, 881
Projectsubsidies, 582
Proportionaliteitsbeginsel, 113

R

Recht een menswaardig leven te leiden: zie Menselijke waardigheid
Recht op een behoorlijke huisvesting, 125-230, 763, 1024-1025, 1248-1249, 1378
- recht op huisvesting: zie Recht op een behoorlijke huisvesting
- recht op wonen: zie Recht op een behoorlijke huisvesting

Recht op privé- en gezinsleven, 138-141
Recht van bewoning, 288, 962, 964-965
Recht van erfpacht: zie Opstalrecht en erfpacht
Recht van gebruik, 17, 288
Recht van opstal: zie Opstalrecht en erfpacht
Recht van vruchtgebruik, 288, 1169, 1194
Rechtsingang, 52-54, 646
Rechtskarakter, 231-256, 827-829, 888-889, 899-900, 918, 919, 973, 1049, 1202, 1260-1261, 1293-1296, 1338, 1352, 1360-1361, 1371
- aanvullend recht: zie Rechtskarakter
- dwingend recht: zie Rechtskarakter
- imperatief recht: zie Rechtskarakter
- openbare orde: zie Rechtskarakter
- suppletief recht: zie Rechtskarakter

Rechtsmisbruik, 506-511, 823, 842, 906, 948
Rechtspersoon, 318, 771, 805, 994, 1102-1109
Rechtspersoon-huurder: zie Rechtspersoon
Rechtspersoonlijkheid: zie Rechtspersoon
Rechtspleging, 52-54
Redelijke termijn, 512-517, 817
Redelijkheidsbeginsel, 113
Register, 1158
Registratie, 981, 1182, 1189, 1198, 1206, 1235, 1259
Relatieve nietigheid: zie Nietigheid
Renovatie: zie Renovatiehuurovereenkomst
- renovatiebeleid, 1124
- renovatiehuurovereenkomst, 427, 675-749
- renovatiewerken: zie Werken

Res inter alios acta, 1144, 1220
Residuaire bevoegdheden: zie Bevoegdheid
Restbevoegdheden: zie Bevoegdheid
Retroactiviteit: zie Terugwerkende kracht
Richthuurprijs: zie Huurprijs
Ruimtelijke ordening en stedenbouw
- stedenbouwkundige vergunning, 305, 541, 686, 869-872, 885-887

Rusthuis: zie Rust- en verzorgingstehuizen
Rustig genot, 526, 1173, 1181-1182, 1222, 1224-1225, 1332

S

Samenloop, 657-670, 1383-1385
Samenwonenden, 772, 807, 959
Sanitaire voorzieningen, 428, 435, 443, 447
Schadebeperkingsplicht, 517
Schadeloosstelling: zie Schadevergoeding
Schadevergoeding, 496-503, 559, 707, 710-712, 782, 801, 818, 829-831, 839, 840, 842, 854, 873, 883, 888, 893, 895, 897, 900, 903, 906-907, 909-910, 913-914, 918-919, 924, 931, 944, 952, 958, 1144, 1173, 1179, 1195
Zie ook: Vergoeding
Schriftelijk akkoord, 1386, 1388, 1401
Schriftelijke huurovereenkomst, 292, 696, 764, 765, 767, 785, 788, 936, 951, 974-975, 977-978, 981-982, 985, 987, 999-1001, 1158, 1182, 1207, 1221, 1268, 1273-1274, 1284, 1297-1298, 1340-1341, 1353
Schriftelijke toestemming, 319
Schuldbemiddeling, 57
Sloop, 559
Sociaal beheersrecht, 110-111, 183, 185, 566, 739-747, 1156-1165,
Sociaal huurstelsel: zie Sociale huur
Sociaal verhuurkantoor, 1095, 1156, 1159
Sociale clausule, 989-990,, 1103-1110
Sociale herstelwet, 12, 991
Sociale huisvesting: zie Gewestelijk huisvestingsbeleid
Sociale huur, 78-81, 344-356, 1158
Sociale huurovereenkomsten: zie Sociale huur
Sociale leningen, 583-584
Sociale ondernemingen, 1103-1110
Sociale onderverhuring: zie Onderverhuring
Sociale uitsluiting: zie Kansarmoede
Sociale woning: zie Sociale huur
Sociale woonorganisatie, 1156
Solidariteitsbijdrage, 1158

Sporadisch gebruik, 314
Staat gehuurde goed bij ingenottreding, 441-442, 525-526, 528-530
Staatshervorming: zie Bevoegdheid
Stabiliteit en bouwfysica, 435, 597
Stadsvernieuwing, 1124
Standstill-werking, 171-191
Stedenbouwkundig attest: zie Ruimtelijke ordening en stedenbouw
Stedenbouwkundige vergunning: zie Ruimtelijke ordening en stedenbouw
Stedenbouwwetgeving: zie Ruimtelijke ordening en stedenbouw
Steun aan particulieren: zie Premiestelsel
Stilzwijgende huuroverdracht: zie Overdracht
Stilzwijgende verlenging: zie Verlenging
Stilzwijgende wederinhuring: zie Wederinhuring
Strafmaatregelen: zie Strafrechtelijke sanctie
Strafrechtelijke sanctie, 608-611
Strafsanctie: zie Strafrechtelijke sanctie
Structurele of stabiliteitsgebreken: zie Woningkwaliteit
Studentenkamer: zie Kamer
Subrogatie, 1170-1171, 1198-1202, 1208, 1224, 1397
Suppletief recht: zie Rechtskarakter

T

Tegemoetkoming: zie Premie
Tegenopzegging, 911-912
Tegenprestatie, 699-702, 931, 1328
Tegensprekelijke verzoekschriftprocedure: zie Verzoekschrift
Tegenwerpelijkheid huurovereenkomst, 955, 1169-1183, 1202, 1218-1219, 1220, 1223, 1235
Temporele werking: zie Overgangsrecht
Tenietgaan, 560
Tenietgaan van het gehuurde goed: zie Tenietgaan
Termijn van respijt, 308, 1044-1048
Territorialiteitsaspect, 9
Terugbetaling te veel betaalde huur/index, 1260, 1294-1296
Terugwerkende kracht, 31, 1289, 1326
Tijdelijke afwezigheid, 305
Tijdelijke en uitzonderingswetten, 4-10, 114-115
Tijdelijke huurwetgeving: zie Tijdelijke en uitzonderingswetten
Tijdelijke huurwetten: zie Tijdelijke en uitzonderingswetten
Tijdstip en frequentie indexaanpassing, 1286-1287
Toegankelijkheid, 413, 435, 597
Toelating, 411
Toepassingsgebied, 278-403, 935, 961, 963, 975-977, 980, 982-988, 994-995, 1002, 1266, 1277, 1340, 1353, 1365
Toestemming, 319-321, 705, 912, 944, 1032, 1118, 1137-1138
Toeval, 833, 1182
Toilet, 435, 597
Tweede verblijfplaats: zie Tweede verblijf
Tweede verblijf, 311-314, 794, 795, 1026, 1205
Zie ook: Vakantieverblijf

U

Uitdrijving: zie Uithuiszetting
Uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde, 920, 946
Uithuiszetting, 55-56, 1025-1028
Uittredende partij, 1062
Uitvoerend onroerend beslag, 1232-1240
Uitvoeren van werken, 795, 796, 825, 849-889, 900, 952, 982, 985
Zie ook: Werken
Uitvoering *in natura*, 466-524, 542, 948, 1084-1089, 1145-1150
Uitvoering te goeder trouw: zie Goede trouw
Uitzettingsbeding, 1167, 1179, 1181, 1200, 1203, 1240
Uitzonderingshuurwetgeving: zie Tijdelijke en uitzonderingswetten
Uitzonderingsstelsel: zie Tijdelijke en uitzonderingswetten
Uitzonderingswetten: zie Tijdelijke en uitzonderingswetten
Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, 128-130

V

Vakantieverblijf, 311, 775
Vaste dagtekening, 974, 981, 984, 1167-1169, 1183, 1186, 1190-1192, 1197-1198, 1204, 1206, 1211, 1217, 1218, 1224, 1227-1228, 1231-1233, 1235, 1237-1240, 1397
Veiligheid, 422-440
Zie ook: Elementaire (minimum)vereisten
Veinzing, 289
Vennootschap, 316-318, 323, 798, 805, 996, 1169, 1194
Vennootschap met een sociaal oogmerk, 996, 1102-1110
Vennootschappenwet, 1102-1110
Verbeteringspremie: zie Premie
Verbeteringswerken: zie Werken
Verbouwingswerken: zie Werken
Verblijfplaats: zie Hoofdverblijfplaats
Verbod van rechtsmisbruik: zie Rechtsmisbruik
Verborgen gebrek, 526, 534

Verbouwingswerken: zie Werken
Verbreking in onderlinge overeenstemming, 921-922
Verdrag inzake de Rechten van het Kind, 142
Vereniging met een humanitair oogmerk: zie Vereniging zonder winstoogmerk
Vereniging zonder winstoogmerk, 320, 365-371, 1095, 1098, 1156-1165, 1102-1110
Verfraaiingswerken: zie Werken
Vergoeding
- afschaffing door de rechter, 1030-1031, 1040
- opzegging huurder, 903, 906-910, 913, 918
- opzegging zonder motief, 890, 893, 895-899
- sanctie bij niet-naleving voorwaarden opzegging verhuurder, 830-842, 883-887
- tegenopzegging, 914-917

Vergunning, 411, 598-601
Verhoging huurprijs: zie Herziening huurprijs
Verhuring voor het leven: zie Huurovereenkomst voor het leven
Verhuurvergunning: zie Vergunning
Verjaring, 1272, 1290-1292
Verkoopakte, 962
Verlaging huurprijs: zie Herziening huurprijs
Verlenging huurovereenkomst van korte duur, 950
Verlenging huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, 989-1052
Verlenging negenjarige huurovereenkomst, 923-932
Verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden: zie Woningkwaliteit
Vermindering onroerende voorheffing, 1357-1359
Vermoeden(s), 783, 922, 937, 974, 981, 984, 985, 1207, 1289
Vernieuwing van de huurovereenkomst, 926, 974, 976-977
Verval, 766, 815, 882, 923, 997, 1042, 1051
Vervaldag, 765, 768, 923, 925, 939, 952, 956, 979, 984, 991, 1004
Vervaltermijn, 815, 817, 846, 1184-1185, 1189-1190, 1209, 1211-1212, 1242-1243, 1290, 1305
Vervreemding: zie Overdracht van het gehuurde goed
Verwantschap: zie Bloedverwanten
Verwarming, 428, 435
Verzegeling, 981, 1192
Verzoekschrift, 53-54
- tegensprekelijke verzoekschriftenprocedure, 53, 1009

Verzorging, 330-341
Vestigingsplaats, 297, 323, 795
Vestigingsvoorwaarde, 109
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, 352, 354-356, 1158-1159
Vlaamse Wooncode, 58, 577-670, 1156-1165
Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, 1158-1159
Voldoende woongelegenheid, 219-230
Volkswoning: zie Sociale huur
Voltooiingswerken: zie Werken
Voorafgaande aangifte: zie Vergunning
Voorbehouden bevoegdheden: zie Bevoegdheid
Voorkooprecht, 772
Voorrecht verhuurder, 1170, 1381-1384, 1397-1398, 1401
Vormvoorwaarden opzegging, 813-817, 873-881
Vrederechter, 52, 831, 905, 921, 1002, 1015, 1037, 1041, 1051, 1194, 1222, 1259, 1302, 1304, 1320, 1325, 1341, 1389
Vreemdelingenregister: zie Bevolkingsregister
Vreemde oorzaak, 1182
Vrij beroep, 798
Vrijgave huurwaarborg, 1385-1389
Vrijwaring
- vrijwaring van het huurgenot, 526-527, 535, 1182, 1222-1225
- vrijwaringsplicht, 534
- vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken, 526, 534

Vrijwaring voor gebreken, 534
Vroegtijdige beëindiging, 766, 888, 899
Vruchtgebruik, 288-289, 1169, 1194
Vzw: zie Vereniging zonder winstoogmerk

W

Waalse Huisvestingscode
Zie: Huisvestingscode
Waarborg, 907, 928, 964, 1170, 1360, 1365-1401
Wanprestatie, 777, 968, 1043, 1257
Wederkerige overeenkomst, 18
Wederinhuring, 771, 923, 928, 932, 936, 977-978, 997, 1362
Wederopbouw: zie Werken
Welzijnswerk, 74, 1158
Werken
- aanpassingswerken, 1263
- elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, 418-465
- huurprijsherziening, 1330-1338
- opzeggingsmotief verhuurder, 849-889
- renovatieovereenkomst, 703-707, 1328
- renovatiewerken, 703-707, 772, 873, 899, 902, 1183
- verbeteringswerken, 1263
- verbouwingswerken, 823, 850,, 873, 882, 884,, 888-889, 899, 901, 902, 940, 944, 957, 962, 985, 1019, 1335
- vrijwaring voor gebreken, 534

Wetboek van Vennootschappen, 1103-1110
Wetsevaluatie, 38

Wetsomzeiling, 753
Wijzigingswet, 42-51
Wilsautonomie, 1251
Woningkwaliteit, 418-465
- kwaliteits- en veiligheidsnormen, 407-413
- kwaliteitsgebreken, 407
- structurele of stabiliteitsgebreken, 435
- verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, 435
Woningregister, 1158
Woningtoezicht, 757-762
Woningwet, 757-762
Woonaangifte: zie Vergunning
Woonbegeleiding, 1158
Woonbezetting, 621
Wooncode
Zie: Vlaamse Wooncode
Woondwang, 154
Woonmelding: zie Vergunning
Woonplaats: zie Hoofdverblijfplaats
Woonruimtewet, 277
Woonvergunning: zie Vergunning
Woonzekerheid, 154, 856, 916, 949, 990, 1225, 1249, 1252, 1299, 1315

Z

Zetel van een vennootschap: zie Vennootschap
Zorggebieden, 219-230