

Sammer overzicht van de recentste wijzigingen inzake woninghuur.

De woninghuurwet blijft een immer actuele reglementering die omwille van haar verregaand sociaal-economisch belang en de belangrijke wijze waarop zij kan ingrijpen in woonbeleid en leefomstandigheden, door tal van organisaties en belangenverenigingen op de voet wordt opgevolgd.

Toch, zelfs niettegenstaande de aandacht die ook de niet juridische pers aan elke wijziging schenkt, moeten we vaststellen dat vele (ver)huurders niet of nauwelijks op de hoogte zijn van hun precieze rechten en verbintenissen.

Op gevaar van in herhaling te vallen, vindt u hieronder een kort overzicht van de meest recente wijzigingen die inmiddels zeker gekend zouden moeten zijn maar waartegen nog steeds zeer vaak gezondigd wordt.

Voor een grondige bespreking van het huurrecht alsook voor nazicht en bespreking van uw bestaande of af te sluiten overeenkomsten, derhalve de bepaling van uw rechten en verbintenissen als verhuurder of huurder kan u te allen tijde bij ons terecht.

Niet elk beding inzake huur is van dwingend recht. Er bestaan ook bepalingen van aanvullend recht en een goede kennis en correct begrip hiervan kan bij de bepaling van uw rechten en verbintenissen van groot belang zijn.

- Afl levering van een energieprestatiecertificaat.

Ingevolge het Vlaamse decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van [artikel 22](#) van het REG-decreet, meer bepaald het artikel 20 beschikte de Vlaamse regering over de mogelijkheid om de eigenaar van een gebouw te verplichten om bij de verkoop of nieuwe verhuuring ervan aan de koper of huurder een geldig ener-giecertificaat over te dragen.

Hiervan werd gebruik gemaakt bij Besluit dd. 11.01.2008 van de Vlaamse Regering houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

Iedereen die een onderhandse akte houdende de verkoop van een residentieel gebouw opmaakt, moet vermelden of er voor het gebouw een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bestaat en of het ter kennis werd gesteld van de verkoper en in alle authentieke akten houdende de verkoop van residentiële gebouwen neemt de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de koper en de verkoper of hun gemandateerden op of de koper voor het verlijden van de authentieke akte op de hoogte is gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in de authentieke akte of het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen aan de koper ter beschikking werd gesteld en

neemt de datum en de unieke code van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen in de authentieke akte op. In het kader van de uitoefening van zijn functie als instrumenterende ambtenaar bij de verkoop van residentiële gebouwen, heeft de instrumenterende ambtenaar leesrecht in de certificatendatabank. Indien de instrumenterende ambtenaar bij het verlijden van de authentieke akte vaststelt dat er voor het bewuste residentiële gebouw geen geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen beschikbaar is, brengt hij het Vlaams Energieagentschap hier vervolgens onverwijld van op de hoogte. Een eigenaar die een residentieel gebouw wil verhuren, moet over een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen beschikken.

De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-huurder een geldig energieprestatiecertificaat kunnen voorleggen. Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst verstrekt de eigenaar van het gebouw de huurder een kopie van een geldig energieprestatiecertificaat.

De verplichting het energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop van woningen, appartementen, ... te” overleggen ging in op 01.11.2008. Vanaf 1 januari 2009 ging de verplichting ook in voor verhuur van woongebouwen !

Verkopers en verhuurders moeten voor de redactie van een EPC een beroep doen op een erkende energiedeskundige type A en het certificaat moet beschikbaar zijn op moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden !

Het energieprestatiecertificaat strekt er toe om de potentiële kopers en huurders te informeren over de energetische kwaliteit van het gebouw en mede ook over mogelijke maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

Te verwachten is dat het EPC in 2009 ook verplicht zal worden bij verkoop en verhuur van niet-residentiële gebouwen zoals vb. kantoorgebouwen, winkelruimtes, enz.

- **Verplichte registratie van overeenkomsten.**

Deze reeds langer bestaande fiscale verbintenis werd thans ook uitdrukkelijk overgenomen in de woninghuurwet, meer bepaald het artikel 5 bis zoals ingevoegd bij wet van 27.12.2006 :

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

Dit is niet het geval voor andere huurovereenkomsten (vb. huur van kantoren) waar de registratieverplichting (artikel 35, lid 1 Reg. W.) gelijkkelijk ten laste van alle mede-contractanten gevestigd is.

Opgelet ! De miskening van deze verplichting tot registratie heeft meer gevolgen dan enkel het risico dat een fiscale boete t.b.v. het ontdoken recht wordt geheven (zie artikel 201 Reg.W.) of ingeval van bedrieglijk schadetoebrengend oogmerk zelfs het risico op een strafrechtelijke sanctie en voor professionele adviesgevers inzake fiscaliteit of deskundigen inzake belastingen en boekhouden zelfs een verbod tot beroepsuitoefening – art. 206 e.v. Reg.W.

Inderdaad werd bij wet dd. 27.12.2006 aan het artikel 3 § 5 van de woninghuurwet dat de duur van de woninghuurovereenkomst behandelt het volgende beding toegevoegd :

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel

beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die 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.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.

De huurder die vaststelt dat zijn overeenkomst (afgesloten voor negen jaren) niet geregistreerd is, kan m.a.w. de huur beëindigen zonder opzegtermijn en zonder de wettelijk voorziene wederverhuuringsvergoeding te betalen !

Temeer daar onderhandse overeenkomsten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of van één persoon worden kosteloos geregistreerd worden (zie het art. 161, 12° Reg. W.) kan een besparing van wat moeite toch wel belangrijke gevolgen hebben !

Deze woninghuurovereenkomsten dienen ter registratie aangeboden te worden binnen de twee maanden na het tot stand komen ervan. De overige huurovereenkomsten binnen de vier maanden. (artikel 32 en 19 Reg. W.)

- **Te huur aanbieding – formaliteiten.**

In elke mededeling m.b.t. de te huurstelling van een onroerend goed voor bewoning, moet verplicht het bedrag vermeld worden van de huurprijs én van de gemeenschappelijke lasten worden die zullen aangerekend worden. Het niet naleven van deze verplichting kan aanleiding geven tot een administratieve boete van 50 tot 200 euro. Het zijn de gemeenten van de plaats waar het goed zich bevindt die bevoegd zijn om deze inbreuken op te sporen, te vervolgen en te bestraffen. (zie artikel 1716 B.W.)

- **Verplichte schriftelijke overeenkomst.**

De huurovereenkomst is steeds een consensueel contract geweest, m.a.w. een overeenkomst die tot stand kwam door het louter feite van de wilsovereenstemming tussen huurder en verhuurder nopens het voorwerp ervan (locatie en prijs) en zonder afhankelijk te zijn van enige vormvereiste zoals vb. het bestaan van een geschrift.

Hoewel de voorafgaand 15.06.2007 tot stand gekomen mondelinge overeenkomsten rechtsgeldig blijven, eist de wetgever dat alle sinds die datum tot stand gebrachte overeenkomsten schriftelijk worden opgesteld.

Zie artikel 1 bis van de woninghuurwet zoals ingevoegd bij wet dd. 26.04.2007 :

Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter postaangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in. Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling.

Deze verbintenis kan samengelezen worden met de registratieplicht nu uiteraard enkel geschreven overeenkomsten ter registratie kunnen aangeboden worden.

Wanneer de (Vrede)rechter gevat wordt van een vordering tot redactie van een geschreven huurovereenkomst, is hij daarbij uiteraard gebonden door de mondelinge afspraken die partijen maakten en kan hij zich niet in hun plaats stellen. Echter, de bewijslast van de precieze inhoud van de mondelinge overeenkomst kan wel zwaar wegen ...

- **verplicht op te stellen plaatsbeschrijving én registratie ervan.**

Overeenkomstig artikel 1730 B.W. moet voortaan de verplicht voorafgaand of binnen de maand na bewoning (tegensprekelijk en voor gemeenschappelijke rekening) op te stellen omstandige plaatsbeschrijving, bij de geschreven huurovereenkomst gevoegd worden én ter registratie aangeboden worden.

Bepalingen in de huurovereenkomst die strijdig zouden zijn met de verplichte redactie van een plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en/of nadat in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen werden aangebracht, zijn nietig en worden dus als niet geschreven beschouwd.

Volledigheidshalve wijs ik er op dat de sanctie op miskening van deze verplichting tot het opstellen van een omstandige plaatsbeschrijving vooral ten laste van de verhuurder weegt : de huurder zal immers van rechtswege (artikel 1731 B.W.) vermoed worden dat hij het gehuurde goed ontving in de zelfde staat als waarin hij het ontving. De verhuurder die van oordeel is dat de huurder aan het pand schade toebracht, zal hiervan het bewijs moeten leveren en in vele gevallen is dit bij gemis aan plaatsbeschrijving een bijzonder zware bewijslast.

- **Verplichte vermelding van de minimumvoorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.**

Het artikel 2 van de woninghuurwet legt op dat het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, dit onverminderd de normen die door de Gewesten gebeurlijk kunnen opgelegd worden betreffende de staat van woningen.

Of aan deze voorwaarden voldaan is, dient beoordeeld op het ogenblik dat de huurder in het genot treedt van het onroerend goed.

De voorwaarden waaraan minstens moet voldaan zijn worden vastgelegd bij Koninklijk Besluit, zijn van dwingend recht én moeten verplicht bij de geschreven huurovereenkomst worden gevoegd zodat elke partij er zich goed van bewust is !

Het desbetreffend Koninklijk Besluit dateert van 08.07.1997, KB 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.

Is er niet aan deze essentiële voorwaarden voldaan, dan heeft de huurder het recht om hetzij de uitvoering te eisen van de werken die nodig zijn om het pand in conforme staat te brengen hetzij om de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding. In afwachting van de uitvoering van de werken kan de (Vrede-)rechter gebeurlijk een vermindering van de huurprijs toelaten.

- **Herstellingen ten laste van de verhuurder.**

Nog in artikel 2 van de woninghuurwet wordt bevestigd dat de verhuurder verplicht is tot alle herstellingen, anders dan de huurherstellingen die ten laste van de huurder blijven. Deze herstellingen "anders dan de huurherstellingen" kunnen eventueel bij Koninklijke Besluit worden gedefinieerd.

Deze bepalingen gelden voor alle huurovereenkomsten die ondertekend werden na 18.05.2007, datum van in werking treden van deze toegevoegde wetsbepalingen. De praktijk leert dat nogal wat huurovereenkomsten hier helaas niet aan voldoen.

- **Verplicht aan de geschreven huurovereenkomst toe te voegen bijlagen.**

Het artikel 11 bis van de woninghuurwet bepaalt dat er bij Koninklijk Besluit drie (3) bijlagen zullen opgesteld worden, een per gewest, voor elke huurovereenkomst en die een uitleg zullen bevatten over de wettelijke bepalingen met betrekking tot : de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel; de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie; de duur van de huurovereenkomst; de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten; de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen; de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil.

Deze bijlage moet verplicht bij de huurovereenkomsten worden gevoegd die tot stand kwamen na de inwerking treding van deze wet !

Dit betreft meer bepaald het Koninklijk besluit dd. 04.05.2007, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad 21 mei 2007, err., B.S., 31 mei 2007 (tweede uitg).

- **De huurwaarborg.**

De verhuurder die het onroerend goed ter beschikking stelt van de huurder zal doorgaans aandringen op het stellen van een waarborg om zich aldus minstens ten dele te verzekeren van de goede uitvoering (doorgaans betaling van huurgelden) van de verbintenissen van de huurder.

Een eerste zekerheidsmechanisme is terug te vinden in het artikel 20.1 van de Hypotheekwet, met name het voorrecht van de verhuurder :

1° De huur- en pachtgelden van onroerende goederen zijn bevoorrecht op de vruchten van de oogst van het jaar, en op de waarde van al hetgeen het verhuurde huis of de hoeve

stoffeert en, van al hetgeen tot de exploitatie van de hoeve dient, en wel :

Indien het een huis betreft, voor twee vervallen jaren; daarenboven voor het lopende jaar, alsmede voor het jaar dat daarop volgt, en zelfs, indien de huurcontracten authentiek zijn of indien zij, onderhands zijnde, een vaste dagtekening hebben, voor al hetgeen nog moet vervallen; in dit laatste geval hebben de overige schuldeisers het recht om het huis voor het overblijvende gedeelte van de huurtijd weder te verhuren en de huur te genieten, echter onder verplichting om aan de eigenaar te betalen al hetgeen hem nog mocht zijn verschuldigd;

Hetzelfde voorrecht geldt voor de herstellingen ten laste van de huurder en voor alles wat de uitvoering van de huur betreft.

Concreet betekent dit dat vb. ingeval van gerechtelijke verkoop van de inboedel of huisraad die aan de huurder toebehoort (een gedeelte daarvan wordt echter wel wettelijk gevrijwaard van uitvoeringsmaatregelen, zie artikel 1408 B.W.), de verhuurder geniet van een voorrecht om bij voorrang voor andere schuldeisers betaald te worden met de opbrengst van de verkoop.

Behoudens dit wettelijk voorrecht, kan de verhuurder overeenkomstig artikel 10 van de woninghuurwet ook eisen dat de huurder de naleving van zijn verbintenissen waarborgt op één van de door de wet opgesomde wijzen :

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling
- een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen
- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

De keuze van de waarborg behoort enkel toe aan de huurder !

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

Indien zou blijken dat de verhuurder in het bezit is van de waarborg en doch zou nalaten om deze te plaatsen op de manier zoals bepaald in de wet en naar keuze van de huurder, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd werd ! Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

De waarborg blijft gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst onbeschikbaar. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, behoudens in het voordeel van een van beide partijen en op voorwaarde van het voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing die uitvoerbaar bij voorraad is zelfs indien er beroep of verzet tegen aangetekend wordt en zonder dat de huurder nog gerechtigd is om de sommen te kantonneren waartoe hij veroordeeld zou zijn.

- **Afschaffing van de verplichte oproeping in verzoening.**

De verplichting om in geval van wanprestatie van een der partijen de betreffende partij eerst voor de Vrederechter op te roepen om een minnelijke regeling te betrachten alvorens een effectieve vordering in rechte in te leiden, werd inmiddels afschaft.

De verplichting kwam er op neer dat de griffie van het bevoegde vreedegerecht beide partijen (huurder en verhuurder) oproep om op een bepaalde datum voor de Vrederechter te verschijnen. Deze waren echter niet verplicht te verschijnen. Verschenen partijen en kon een minnelijke regeling bereikt worden, dan werd dit akkoord geacteerd in een proces-verbaal en kon dit in rechte afgedwongen worden. Verscheen een partij echter niet of werd er geen verzoening bereikt, werd een proces-verbaal van niet verzoening opgesteld en dan pas kon de eigenlijke gerechtelijke procedure opgestart worden. In dat geval was dan inmiddels echter wel heel wat tijd verloren gegaan en vb. de huurschuld nog verder opgelopen.

Het nieuwe artikel 1344 sept. van het Gerechtelijk Wetboek, in werking getreden op 27.07.2008, luidt thans :

Dit artikel is van toepassing op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning betreffende de huur van woningen.

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen te verzoenen.

Indien de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.

Dit laat toe heel wat tijd te besparen en het gebeurlijk verder oplopen van vb. een huurschuld te beperken of te vermijden. In zeer vele gevallen bleef de opgeroepen partij immers afwezig of kon er geen regeling bereikt worden en ging de verplichting tot oproeping tot verzoening aan haar oogmerk voorbij.

Dirk Vandecasteele
Advocaat-vennoot

dirk.vandecasteele@argusadvocaten.be
011/28.64.22.