



Huren en Verhuren

De notaris luistert,
geeft raad en tekent mee.

www.notaris.be

INLEIDING

Bondig samengevat wordt "Huren en Verhuren" geregeld door de volgende wetgeving:

- Het **gemeenrechtelijk regime** inzake huur dat toepasselijk is op alle huurovereenkomsten die niet onderworpen zijn aan één van de drie bijzondere huurwetten die hierna worden opgesomd;
- De **woninghuurwet** van 20 februari 1991 die alle huurcontracten behelst die betrekking hebben op een woning die de hoofdverblijfplaats van de huurder is;
- De **handelshuurwet** van 30 april 1951 die betrekking heeft op huurcelen in hoofdzaak dienstig voor het drijven van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek;
- De **pachtwetten** van 4 november 1969 en 7 november 1988 die betrekking hebben op huurcontracten i.v.m. onroerende goederen die hoofdzakelijk gebruikt worden in het landbouwbedrijf;
- Het decreet van 17 juni 2016 houdende **huur van korte duur** voor **handel en ambacht** waarbij huurovereenkomsten in het kader van handel en ambacht uitdrukkelijk gesloten worden voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar

Enkel het gemeenrechtelijk regime, de woninghuurwet en handelshuurwet komen in deze brochure aan bod.

DE HUUR

TOEPASSINGSGEBIED

Het Belgisch huurstelsel kent een algemeen regime en drie bijzondere regimes.

Het algemeen regime, geldt enerzijds voor alle huurovereenkomsten die niet vallen onder één van de drie bijzondere regimes en is anderzijds van kracht als aanvullende regeling voor alle materies of aangelegenheden die door de bijzondere regimes niet bepaald worden.

De bijzondere regimes, nl. WONINGHUUR, HANDELSHUUR en PACT worden door afzonderlijke en specifieke wetten beheerst.

Indien het verhuurde goed een dubbele bestemming heeft (bv. deels als landbouwbedrijf, deels als woning) dan moet uitgemaakt worden welke de hoofdbestemming van het goed is. Het is de hoofdbestemming die het toepasselijk regime zal bepalen (is bv. de landbouwbestemming de hoofdbestemming, dan zal de pachtwet van toepassing zijn, ook voor het woongedeelte).

Partijen kunnen geldig overeenkomen dat een huurovereenkomst die niet voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van één van de drie bijzondere regimes, toch zal onderworpen zijn aan één van deze regimes (bv. de verhuring van een huis dat de huurder niet tot hoofdverblijf dient, wordt contractueel toch onderworpen aan de woninghuurwet). Daarentegen is het niet mogelijk dat een verhuurd goed dat onder één van de bijzondere regimes valt (bv. de huur van een handelshuis) onderworpen wordt aan één van de andere bijzondere regimes (bv. aan de woninghuurwet) of aan het gemeenrechtelijk regime alleen.

Daarnaast kent Vlaanderen vandaag een bijzonder regime voor de huurovereenkomsten van ten hoogstens één jaar in het kader van handelszaken en ambacht. Deze regeling biedt een oplossing voor de huurovereenkomsten die gesloten worden voor de zogenaamde "pop-up's". Dit zijn handelszaken die slechts tijdelijk bestaan. Vroeger vielen zo'n tijdelijke handelszaken onder de dwingende regels van de handelshuurwetgeving. Dit kon onaangename gevolgen hebben voor zowel de verhuurder als de uitbatende handelaar.

Vandaag kan een uitbater van een tijdelijke handelszaak (een pop-up) in Vlaanderen perfect een huurovereenkomst sluiten voor minder dan een jaar. De huurovereenkomst moet wel duidelijk opgesteld worden, zodat geen twijfel kan bestaan over het tijdelijk karakter van de zaak.

GEMEEN RECHT

DUUR

Schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur en mondelinge huurovereenkomsten worden geacht aangegaan te zijn per maand.

De opzeggingstermijn bedraagt 1 maand.

Mondelinge huurovereenkomsten worden vermoed voor onbepaalde duur te zijn gesloten. Dit vermoeden is nochtans weerlegbaar, mits bewezen door de partijen.

Schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur eindigen van rechtswege wanneer de in de overeenkomst bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging vereist is, tenzij die uitdrukkelijk in de overeenkomst voorzien werd.

Een vervroegde opzegging (zelfs voor eigen gebruik) is hier niet mogelijk, onder voorbehoud van een andersluidende schriftelijke overeenkomst.

Blijft de huurder na beëindiging van de contractuele duur het goed toch betrekken zonder verzet van de verhuurder, dan is er stilzwijgende verlenging van huur tegen dezelfde voorwaarden (ook qua duur) als in de oorspronkelijke huurovereenkomst. Ook wat dit betreft zijn partijen vrij contractueel iets anders overeen te komen.

Huur van gemeubelde appartementen aangegaan voor onbepaalde duur kennen een specifieke wettelijke regeling. De duur is afhankelijk van de vervalddag voor de betaling van de huurprijs. Gebeurt de betaling jaarlijks, dan is de contractuele duur 1 jaar, gebeurt de betaling maandelijks dan is de duur 1 maand. Indien niet duidelijk is of de huur is aangegaan per jaar, per maand of per dag, dan wordt zij geacht aangegaan te zijn per maand.

OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

Principe: deze zijn toegelaten, tenzij de overeenkomst anders bepaalt.

Wettelijke beperking: logischerwijze mag een huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn huurovereenkomst niet overdragen en ook niet onderverhuren aan een persoon die het goed wel tot zijn hoofdverblijfplaats zou bestemmen.

Uitzondering op deze regel: een gemeente, een OCMW, een VZW of een instelling van openbaar nut en een vennootschap met een sociaal oogmerk, kunnen een pand wel onderverhuren aan natuurlijke personen die minder gegoed zijn of die zich in een benarde sociale situatie bevinden. De hoofdverhuurder moet dan wel zijn instemming hebben gegeven.

VERKOOP VAN HET VERHUURDE GOED

We merken vooreerst op dat van de hierna volgende wettelijke regeling kan afgeweken worden, hetzij in de koopovereenkomst, hetzij in de huurovereenkomst.

De wet maakt een onderscheid tussen twee gevallen.

Een huurcontract met vaste datum is tegenstelbaar aan de koper die dus de bestaande huurovereenkomst zal moeten eerbiedigen.

- Vermits een vaste datum een geschrift veronderstelt betekent dit dat een mondelinge huurovereenkomst nooit een vaste datum kan hebben (zie hierna).
- De huurovereenkomst kan wel in een uitzettingsbeding voorzien om de verhuurder het recht te geven de huurder uit de woning te zetten bij verkoop van het goed.

Een huurovereenkomst zonder vaste datum is in de praktijk ook tegenstelbaar aan de koper (hoewel de huurwet dat niet oplegt): de verkoper moet als verhuurder tijdens de huur het ongestoord genot waarborgen aan de huurder. Hij kan dit alleen realiseren door in de koopovereenkomst te voorzien dat ook de koper de huurovereenkomst moet eerbiedigen.

DE WONINGHUURWET

TOEPASSINGSGEBIED

Opdat een huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de wet zou vallen, moeten twee voorwaarden gelijktijdig vervuld zijn:

- het moet gaan om een schriftelijke huurovereenkomst betreffende een woning (gemeubeld of ongemeubeld) die door de huurder als **hoofdverblijfplaats** wordt gebruikt (d.w.z. de plaats waar de huurder, natuurlijke persoon, eventueel met zijn gezin, effectief en op doorlopende wijze verblijft; inschrijving in het bevolkingsregister is een aanwijzing maar geen criterium);
- **met de toestemming van de verhuurder** (die ofwel uitdrukkelijk of stilzwijgend kan gegeven worden bij de ingebruikneming door de huurder ofwel schriftelijk kan gegeven worden in de loop van de huurperiode).

In verband met de laatste voorwaarde is het volgende wel belangrijk.

Om te voorkomen dat in de huurovereenkomsten systematisch clausules zouden worden ingelast die de huurder verbieden in het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, zijn voor de geldigheid van een dergelijk beding twee voorwaarden vereist:

- het beding moet op een uitdrukkelijke en oprechte wijze worden verantwoord (bv. een appartement aan zee dat als tweede verblijf wordt gebruikt, ...)
- er moet aangegeven worden waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft tijdens de huur.

DUUR

Alle huurovereenkomsten worden geacht te zijn aangegaan **voor een bepaalde duur, nl. van 9 jaar**. Dit is de standaardhuur.

De huurovereenkomst die een duur van 9 jaar heeft, eindigt na het verstrijken van deze periode **op voorwaarde dat** een opzegging wordt betekend door één van de partijen. De opzegtermijn van de huurder bedraagt 3 maanden en deze van de verhuurder 6 maanden.

Dit betekent dat de huur niet automatisch eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen duur van 9 jaar. Eén van de partijen moet het initiatief nemen. Blijft dit initiatief uit, dan wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van 3 jaar verlengd.

Op voormelde basisregel van 9 jaar bestaan drie uitzonderingen:

Het huurcontract van korte duur (3 jaar of minder)

Deze huurovereenkomst heeft een duur van 3 jaar of minder en eindigt na het verstrijken van deze periode op voorwaarde dat de verhuurder of huurder de huur opzegt ten minste 3 maanden voor de vervalddag.

Dit contract kan slechts één maal verlengd worden in de mate dat de totale duur van 3 jaar niet overschreden wordt.

De verlenging moet schriftelijk gebeuren onder dezelfde voorwaarden.

De duur van de verlenging mag, maar moet niet, dezelfde zijn.

Bijvoorbeeld een contract van 1 jaar kan verlengd worden voor 2 jaar, 18 maanden, 1 jaar...

Indien de huurder na de al dan niet verlengde periode het goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst omgezet in een huurovereenkomst van 9 jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. Vanzelfsprekend zullen alle regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomst van 9 jaar hier ook worden toegepast.

De huurovereenkomst van korte duur kan nooit eenzijdig opgezegd worden, noch door de huurder noch door de verhuurder, tenzij contractueel anders werd overeengekomen.

Het huurcontract van lange duur (meer dan 9 jaar)

Deze overeenkomst moet bij notariële akte vastgelegd worden. Ze zal verstrijken bij het einde van de overeengekomen termijn, op voorwaarde (ook hier!) dat deze huurovereenkomst minstens 6 maanden voor vervalddag wordt opgezegd (3 maand voor de huurder).

Gebeurt dit niet, dan zal ook deze huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden.

De levenslange huur

Het betreft de schriftelijke huurovereenkomst die van rechtswege eindigt bij het overlijden van de huurder. De huurder kan op ieder ogenblik de overeenkomst vroegtijdig beëindigen door een opzegging van 3 maanden. De verhuurder beschikt over geen opzeggingsmogelijkheden tenzij uitdrukkelijk anders bepaald is in de overeenkomst. De levenslange huur moet bij notariële akte vastgesteld worden om tegenwerpelijk te zijn aan derden.

OVERLIJDEN

Noch het overlijden van de verhuurder, noch het overlijden van de huurder (tenzij uiteraard bij een contract van levenslange huur) maken een einde aan het huurcontract. Dit moet worden verdergezet door de erfgenamen.

OPZEGGING

OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER

In drie gevallen kan de verhuurder de lopende huurovereenkomst vervroegd beëindigen, telkens met een vooropzeggingstermijn van 6 maanden (vertrekpunt is de eerste dag van de maand volgend op de opzeggingsmaand).

Eigen gebruik

De verhuurder kan **op elk ogenblik opzeggen**, voor zover hij het verhuurde goed:

- persoonlijk en werkelijk gaat betrekken of laat betrekken door een familielid tot in de 3^{de} graad en dit binnen het jaar na verstrijken van de opzeggingstermijn;
- en dit eigen gebruik gedurende ten minste 2 jaar werkelijk en doorlopend uitoefent.

Let op: de opzeggingstermijn kan niet verstrijken vóór het einde van de 1^{ste} driejarige periode indien de opzegging gegeven wordt opdat een bloedverwant in de 3^{de} graad het goed zou kunnen betrekken.

In de opzeggingsbrief moet de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken vermeld worden evenals de graad van verwantschap die hij heeft met de verhuurder.

De verhuurder is op basis van deze opzeggingsgrond geen enkele vergoeding verschuldigd aan de uitgezette huurder, behalve indien één van de voormelde voorwaarden niet geëerbiedigd werd. In dat geval heeft de uitgezette huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan 18 maanden huur!

De huurder kan het bewijs van de band van verwantschap vragen.

Grote verbouwingswerken

Opzegging is mogelijk voor de uitvoering van grote verbouwingswerken, tegen het einde van elke driejarige periode en mits een opzegtermijn van 6 maand.

Deze werken moeten aan vier voorwaarden voldoen:

- het moet gaan om "wederopbouw", "verbouwing" of "renovatie";
- zij moeten in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het gebouw;
- zij moeten betrekking hebben op het door de huurder betrokken gedeelte;
- de kostprijs van de werken moet gelijk zijn aan minstens 3 jaar huur.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van de bouwvergunning, een omstandig bestek, een beschrijving van de werkzaamheden of een aannemingsovereenkomst. Eén van deze stukken moet op het ogenblik van de opzegging voorhanden zijn.

De werken moeten **aangevat** worden **binnen 6 maanden** en **beëindigd** zijn **binnen 24 maanden na het verstrijken van de gegeven opzeggingstermijn** (tenzij in geval van verlenging, zie hierna).

Ook hier heeft de huurder recht op vergoeding (18 maanden huur) indien de verhuurder één van de voormelde voorwaarden niet eerbiedigt.

Zonder motief

Bij het verstrijken van elke driejarige periode is opzegging mogelijk, zelfs zonder reden.

Vergoeding te betalen door de verhuurder: 9 maanden huur zo de huur beëindigd wordt bij het verstrijken van de 1^{ste} driejarige periode en 6 maanden bij het einde van de 2^{de} driejarige periode.

Opmerking

In de huurovereenkomst zijn afwijkende bedingen mogelijk wat de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder betreft (uitsluiting of beperking ervan).

OPZEGGING DOOR DE HUURDER

De huurder kan **op elk ogenblik** opzeggen, zonder motief, mits vooropzeg van 3 maanden (vertrekpunt is de 1^{ste} dag van de maand volgend op de opzeggingsmaand).

Opzeggingsvergoeding indien **opzegging binnen 1^{ste} driejarige periode**; ze bedraagt - 3, 2 of 1 maand huur naargelang de overeenkomst beëindigd wordt gedurende respectievelijk het 1^{ste}, 2^{de} of 3^{de} jaar. Die vergoeding is echter niet verschuldigd in geval van tegenopzegging.

Tegenopzegging: ingeval de verhuurder de huur vervroegd heeft opgezegd, heeft de huurder altijd de mogelijkheid om een tegenopzeg te doen met een opzeggingstermijn van slechts 1 maand (zonder enige opzeggingsvergoeding).

In het huurcontract kan de opzeggingsmogelijkheid van de huurder niet beperkt of uitgesloten worden.

Voor een woninghuurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde goed uitsluitend als woning- hoofdverblijfplaats gebruikt, kan de huurder op ieder ogenblik onmiddellijk en zonder formaliteiten de huur beëindigen, zo niet werd voldaan aan de bijzondere registratieverplichting en dit vanaf 1 juli 2007. Dit geldt niet voor de huur van korte duur.

Beëindiging door onderlinge toestemming

Het spreekt vanzelf dat beide partijen steeds, in onderlinge toestemming de lopende huurovereenkomst kunnen beëindigen. Een geschrift is uiteraard steeds aangewezen; een onderhandse akte is voldoende.

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

- Basisregel: de huurder kan wegens buitengewone omstandigheden steeds de verlenging vragen van de huurperiode wanneer de huurovereenkomst **eindigt ten gevolge van een opzegging**.
- Wanneer en hoe? De huurder verzoekt de verhuurder per aangetekende brief uiterlijk 1 maand voor de vervaldag de huurperiode te verlengen.
- Bij gebrek aan akkoord zal de bevoegde vrederechter zich uitspreken en zal hij ook de duur bepalen; er is geen maximumduur voorzien. Ook zal hij, ingeval hij een verlenging toestaat, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs kunnen goedkeuren voor de duur van de verlenging of nog de vergoeding die de verhuurder bij niet gemotiveerde opzegging verschuldigd is opheffen of beperken.
- Slechts eenmaal hernieuwbaar door de vrederechter, indien er zich nieuwe buitengewone omstandigheden voordoen voor de huurder.

OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

De overdracht van huur: is de overeenkomst waarbij de huurder zijn huurovereenkomst overdraagt aan een andere persoon, overnemer genoemd, die de rechtstreekse huurder wordt van de verhuurder.

De onderhuur: is de overeenkomst waarbij de huurder een deel of het geheel van het pand dat hij in huur heeft, verhuurt aan een andere persoon, onderhuurder genoemd. De hoofdhuurder blijft huurder ten opzichte van de hoofdverhuurder. Tussen de onderhuurder en de hoofdverhuurder is er geen enkele rechtsband.

Valt de hoofdhuurovereenkomst onder de woninghuurwet dan gelden volgende regels:

- **Overdracht van huur:** in principe verboden, tenzij mits **schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder**. In dat geval wordt de oorspronkelijke huurder bevrijd van elke toekomstige verplichting tegenover de verhuurder, behalve wanneer anders is overeengekomen in de oorspronkelijke huurovereenkomst of wanneer anders bepaald in het akkoord met de verhuurder.
- **Onderverhuring:** de huurder die zijn hoofdverblijf heeft in het door hem gehuurde goed kan dit nooit volledig onderverhuren.
 - Wel kan hij het **gedeeltelijk** onderverhuren, **op voorwaarde dat hij het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats blijft bestemmen**. De instemming van de verhuurder moet niet schriftelijk gebeuren; het bewijs ervan kan met alle middelen van recht worden geleverd.
 - De duur mag nooit de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst overtreffen.
 - De hoofdhuurder heeft een verregaande informatieplicht tegenover de onderhuurder i.v.m. zijn hoedanigheid en zijn rechten en plichten.
 - Wanneer de hoofdhuurder de huur vervroegd beëindigt, moet hij zijn onderhuurder een opzeggingstermijn van minimum 3 maanden geven, samen met een afschrift van zijn opzegging aan de verhuurder. Bovendien dient hij de onderhuurder een vergoeding te betalen (3 maanden huur), ongeacht het ogenblik waarop de vervroegde beëindiging plaats heeft. De onderhuurder kan geen verlenging vragen.
 - Wanneer de verhuurder de huur vroegtijdig beëindigt moet de hoofdhuurder de onderhuurder binnen de 15 dagen verwittigen dat de onderhuur op hetzelfde tijdstip zal eindigen als de hoofdhuur.
- **Aansprakelijkheid:** de hoofdhuurder is aansprakelijk én tegenover de verhuurder én tegenover de onderhuurder of overnemer voor iedere miskennis van zijn wettelijke verplichtingen.

Huuroverdracht of onderverhuring die op ongeldige wijze werden afgesloten, zijn niet tegenstelbaar aan de verhuurder. Dit impliceert dat de overnemer of onderhuurder een derde is, zonder recht noch titel t.a.v. de verhuurder, die daarenboven de ontbinding van de bewuste overeenkomst van onderhuur of overdracht van huur plus schadevergoeding kan eisen.

HUURPRIJS

Principe: het bedrag is vrij door partijen te bepalen.

- Eerste uitzondering: bij verlenging van de huur van korte duur kan de basishuurprijs niet worden gewijzigd.
- Tweede uitzondering: bij opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met verschillende huurders die beëindigd worden door een opzegging uitgaande van de verhuurder.

De verhuurder moet de huurprijs vermelden in alle verhuurberichten (internet, advertenties, kranten,...)

Indexatie

- Principe: de huurprijs is indexeerbaar in geval van geschreven huur zelfs al is dit niet uitdrukkelijk voorzien in het contract. In geval van mondelinge overeenkomst voor huur is geen indexatie van de huurprijs mogelijk.

- Wanneer en hoe? Eenmaal per jaar, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op basis van de gezondheidsindex.

Formule:
$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

De aanvangsindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst werd gesloten.

De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Voorbeeld:

overeenkomst ondertekend op 15 december 2015 - huurperiode vanaf 1 januari 2016 tot 31 december 2023.

Indexering in januari 2017 gebeurt als volgt:

$$\frac{\text{Huurprijs} \times \text{nieuwe index (= december 2016)}}{\text{Aanvangsindex (= november 2015)}}$$

- Op verzoek: indexatie gebeurt niet automatisch, maar moet schriftelijk gevraagd worden door de verhuurder en heeft slechts terugwerkende kracht tot maximaal 3 maanden voorafgaand aan dit verzoek.

Herziening van de huurprijs: is slechts mogelijk bij het verstrijken van elke driejarige periode. De herziening kan aangevraagd worden door de verhuurder of door de huurder binnen een welbepaalde termijn, namelijk tussen de 9^{de} en de 6^{de} maand vóór het einde van een driejarige periode.

Twee oplossingen zijn dan mogelijk:

- **ofwel gaan partijen akkoord;**
- **ofwel gaan partijen niet akkoord;** dan kan de verzoekende partij zich wenden **tot de bevoegde vrederechter** (vordering in te stellen tussen de 6^{de} en de 3^{de} maand voor het einde van de driejarige periode). De gevraagde herziening kan slechts worden toegestaan indien bewezen wordt dat de normale huurwaarde van het goed, ofwel ten gevolge van nieuwe omstandigheden minstens 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs, ofwel minstens 10% hoger is ten gevolge van de door de verhuurder uitgevoerde verbeteringswerken (herziening is uitgesloten als de verbeteringswerken noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid). De vrederechter oordeelt soeverein en naar billijkheid.

KOSTEN EN LASTEN

Onroerende voorheffing: kan niet ten laste van de huurder worden gelegd. Deze is altijd ten laste van de verhuurder.

Herziening kosten/lasten: op elk ogenblik kan de huurder/verhuurder ofwel de herziening van de kosten/lasten ofwel de omzetting van de forfaitair vastgelegde kosten/lasten in werkelijke kosten en lasten aanvragen bij de vrederechter. Deze zal uitspraak doen, rekening houdend met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en eventueel oordelen of een omzetting mogelijk is.

VERPLICHTE PLAATSBESCHRIJVING

De partijen zijn verplicht (voor gezamenlijke rekening) een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen vóór het goed wordt betrokken of tijdens de eerste maand. Deze plaatsbeschrijving wordt toegevoegd aan de huurovereenkomst en moet samen met de huurovereenkomst door de verhuurder worden geregistreerd (kosteloos).

HET ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Het EPC licht de kandidaat-huurder in over de energetische kwaliteit van de woning of appartement door aan de woning een score toe te kennen. Het legt geen isolatie van dak en ramen of een betere verwarmingsinstallatie op, maar het gebrek aan deze voorzieningen zal de score doen dalen en de huurder een idee geven over het hoog energieverbruik.

Daarnaast zijn er aanbevelingen die de verhuurder moet aanzetten om zijn score te verhogen om zijn woning nog rendabel verhuurd te krijgen. Bij het sluiten van een huurovereenkomst moet de huurder een kopie van dit document verkrijgen. Enkel een erkend energiedeskundige type A kan dit opmaken. Het certificaat dient beschikbaar te zijn op het moment dat de woning te huur wordt aangeboden.

TOELICHTENDE BIJLAGE

Aan elke huurovereenkomst moet een bijlage worden gevoegd met uitleg over de relevante wetgeving. De wetgever heeft een model van bijlage opgesteld.

RENOVATIEOVEREENKOMST

Partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst of later overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt de nodige werken (zowel kleine als grote) uit te voeren om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Als compensatie neemt de verhuurder één of meerdere van volgende verplichtingen op zich:

- hij ziet af van de mogelijkheid om, gedurende een bepaalde periode (die zelfs langer dan 9 jaar kan zijn), een opzegging te geven
- hij ziet af van het recht van herziening van de huurprijs
- hij staat een verlaging van de huurprijs toe.

Dit alles belet de huurder niet de huurovereenkomst op elk ogenblik op te zeggen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht te nemen. Hij blijft wel verplicht de werken uit te voeren of hij moet schadevergoeding aan de verhuurder betalen.

HUURWAARBORG

De woninghuurwet bevat een dwingende regeling inzake de huurwaarborg die bestaat uit een geldsom. Opgelet! Indien de waarborg bestaat uit effecten of een borgstelling door een derde (bv. bankwaarborg) dan zijn de onderstaande bepalingen dus niet van toepassing.

- Maximum: in principe 2 maanden huur. Een bankwaarborg van maximum 3 maanden huur is mogelijk mits deze wordt opgebouwd via constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van het huurcontract over een maximumtermijn van 3 jaar.
- Te plaatsen bij een kredietinstelling op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder; de intrest wordt gekapitaliseerd. De verhuurder die nalaat de waarborg te plaatsen is van rechtswege de gemiddelde marktrente verschuldigd en vanaf de ingebrekestelling door de huurder, de wettelijke intrest.
- Deze geïndividualiseerde rekening in hoofdsom en intresten is slechts ter beschikking van de huurder of verhuurder op voorlegging van een **schriftelijk akkoord van partijen** of, bij gebrek hieraan, van een **kopie van de rechterlijke beslissing**.

VERVREEMDING VAN HET VERHUURDE GOED

Het betreft elke vorm van vervreemding, hetzij onder bezwarende titel (een verkoop) hetzij onder kosteloze titel (een schenking).

Huurovereenkomst met vaste datum

De huurder kan door de koper niet zo maar worden uitgezet indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft, zelfs niet indien de overeenkomst een uitzettingsbeding inhoudt waarbij de verhuurder zich uitdrukkelijk het recht zou hebben voorbehouden de huurder uit te zetten, bij vervreemding van het goed.

M.a.w. de verkrijger (koper, begiftigde, ...) treedt automatisch in de rechten en plichten van de verhuurder en dit vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Hij kan dan bijvoorbeeld opzeggen in dezelfde omstandigheden waarin de vorige eigenaar het ook kon, dus bv. om het zelf te betrekken met een opzeggingstermijn van 6 maanden.

Huurovereenkomst zonder vaste datum

- De huurder betreft het goed al minstens 6 maanden.

De nieuwe eigenaar kan de huur beëindigen op basis van één van de drie vermelde opzeggingsgronden (eigen gebruik, verbouwingen, zonder motief), en dit binnen de 3 maanden te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte en mits een vooropzeg van 3 maanden.

- De huurder betreft het goed nog geen 6 maanden.

In dat geval zal de nieuwe eigenaar de lopende huurovereenkomst niet dienen te eerbiedigen. Hij zal bijgevolg de huurder kunnen uitzetten zonder enige opzeggingstermijn of vergoeding.

VERPLICHTE POGING TOT VERZOENING

Wanneer partijen met een huurprobleem voor de vrederechter verschijnen, moet hij op de dag van de inleidende zitting van de procedure eerst proberen de partijen te verzoenen vooraleer een uitspraak te doen.

Is er een betwisting omtrent bijvoorbeeld huurschade, huurherstellingen, huurprijsaanpassing, huurachterstallen of uithuiszetting, dan moeten de partijen voor de rechter eerst onderling tot een akkoord proberen te komen (een minnelijke schikking treffen).

Indien de partijen tot een oplossing komen dan wordt dit door de vrederechter opgenomen in een proces-verbaal dat uitvoerbare kracht heeft.

De procedure is kosteloos. Beide partijen moeten wel aanwezig zijn anders kan de procedure niet worden toegepast

HUURACHTERSTAL: HET VLAAMS HUURGARANTIEFONDS

Het **Vlaams huurgarantiefonds** is op 1 januari 2014 in werking getreden en heeft als doel verhuurders te beschermen tegen gederfde huurinkomsten als gevolg van niet betaling van huurgelden. Merk op dat dit fonds ook in het belang bestaat van de huurders die door plotse tegenslagen dreigen uitgezet te worden.

De aansluiting bij het fonds kan enkel gebeuren voor woninghuur en dient te gebeuren binnen de twee maanden na ondertekening van de huurovereenkomst. Per huurovereenkomst moet er een eenmalige forfaitaire kost van 75 euro betaald worden. Het fonds zal slechts tussenkomen wanneer de huurder gedurende drie maanden nalaat zijn huur te betalen. Er moet een vordering bij de vrederechter ingesteld zijn met een vordering tot ontbinding en uithuiszetting. De vrederechter moet een aanzuiveringsregeling van maximaal 12 maanden opgelegd hebben. De uitbetaling door het fonds bedraagt maximaal 3 maanden huurgelden en is onderworpen aan een plafond van 2700 euro.

DE HANDELSHUUR

TOEPASSINGSGBIED

Onder deze wet valt de huur van onroerende goederen of gedeelten ervan die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingebruikneming door de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen in de loop van de huurperiode door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het drijven van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Bepaling van de bestemming

Zowel mondelinge als schriftelijke overeenkomsten kunnen onder toepassing van de handelshuurwet vallen.

Bij ingebruikneming door de huurder: om bewijsproblemen of discussies uit de weg te gaan is het aangewezen een schriftelijke overeenkomst op te stellen, waarin de handelsbestemming ondubbelzinnig vermeld wordt. Bij gebrek aan vermelding (of in geval van mondelinge overeenkomst) mag de huurder steeds het stilzwijgend akkoord van de handelshuur bewijzen met alle rechtsmiddelen.

Gedurende de huurperiode: in dat geval is de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder noodzakelijk; louter gedogen volstaat niet!

Sanctie: de verhuurder kan de huurverbreking vorderen.

Uitsluitend of hoofdkarakter

De handels- of ambachtelijke bedrijvigheid moet de voornaamste functie zijn; uiteraard is dit vaak een feitenkwestie.

DUUR

Minimum 9 jaar; korter mag niet, langer mag wel (in dit geval zal de overeenkomst bij notariële akte opgemaakt worden en overgeschreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor). Een uitzondering op dit principe is de onderhuur, deze mag immers nooit langer zijn dan de hoofdhuur.

HERZIENING HUURPRIJS

Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de **normale huurwaarde** van het gehuurde goed **ten gevolge van nieuwe omstandigheden** ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

Nieuwe omstandigheden

Deze moeten onafhankelijk zijn van de wil van huurder of verhuurder (bij wijze van voorbeeld: verhoging herstellingslasten van de eigendom, wijziging waarde van de

eigendom, wijziging handelswaarde omgeving; niet: rendement of stijging algemeen prijsniveau).

Permanent karakter van de "nieuwe omstandigheden"

M.a.w.: de nieuwe omstandigheden moeten hun invloed hebben over de ganse driejarige periode.

Bv.: een gevraagde huurverlaging met als argument dat belangrijke werken aan de straat werden uitgevoerd, werd afgewezen omdat de verzoeker nergens bewees dat die werken zich over de ganse duur van de driejarige periode uitstrekten.

Vershil van 15%

Als basis dient niet de contractueel overeengekomen basishuurprijs, maar wel de volgens de index aangepaste huurprijs.

Normale huurwaarde

De prijs die normaal op het tijdstip van herziening kan gevraagd worden, rekening houdend met de algemene economische toestand.

Termijnen

Aan te vragen gedurende de drie maanden voor het einde van de lopende driejarige periode, bij gerechtsdeurwaardersexploot binnen de 30 dagen van het proces-verbaal van niet verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Afwijkende clausules zijn toelaatbaar, voor zover zij het recht op herziening niet ontnemen aan één of beide partijen.

RECHT VAN DE HUURDER OM HET GEHURDE GOED GESCHIKT TE MAKEN VOOR ZIJN BEDRIJF

Dienstig voor de onderneming: de verbouwing, die alleen de handelslokalen mag betreffen, moet niet "noodzakelijk" zijn; het is voldoende dat ze "nuttig" is.

Op voorwaarde dat de veiligheid, stabiliteit en esthetische waarde van het gebouw gegarandeerd blijven.

Kosten verbouwing: maximum 3 jaar huur (er kan echter met de verhuurder overeengekomen worden om hiervan af te wijken opdat men toch meer zou kunnen investeren).

Voorafgaande kennisgeving aan de verhuurder

- Per aangetekende brief of deurwaardersexploot, samen met bestekken en plannen;
- Binnen 30 dagen na datum van ontvangst via de post moet de verhuurder antwoorden.
- Reageert hij niet, dan wordt hij vermoed in te stemmen.
- Hij verzet zich tegen de voorgenomen werken (per aangetekende brief of deurwaardersexploot): de huurder moet binnen 30 dagen na datum van ontvangst via de post dagvaarden voor de vrederechter van het kanton waar het gebouw gelegen is, die op zijn beurt een beslissing zal nemen.

- Sanctie: stopzetting van de werken op eenvoudige beschikking van de vrederechter op éézijdig verzoekschrift.

Bestemming van de uitgevoerde werken bij het einde van de huur

Partijen kunnen vrij de bestemming van de werken contractueel bepalen.

Hebben zij daaromtrent niets bepaald, dan zijn er twee mogelijkheden:

verbouwingen met toelating uitgevoerd:

- de verwijdering kan niet geëist worden door de verhuurder, maar hij kan zich verzetten tegen de verwijdering ervan;
- worden de verbouwingen niet verwijderd, dan is de verhuurder een vergoeding verschuldigd aan de huurder gelijk aan, ofwel de waarde van de materialen plus het arbeidsloon, ofwel de meerwaarde van het goed (opmerking: deze vergoeding is altijd verschuldigd, zelfs indien het huurcontract door de huurder verbroken werd!)

verbouwingen zonder toelating uitgevoerd:

- gedurende het huurcontract mag de verhuurder de stopzetting van de werken en een herstel in de oorspronkelijke staat eisen en beletten dat de huurder de niet toegelaten verbouwingen wegneemt;
- bij het einde van het huurcontract kan de verhuurder ofwel het herstel in de vroegere staat vorderen, ofwel het behoud van de uitgevoerde werken eisen, zonder vergoeding aan de huurder, maar wel met een eventuele schadevergoeding voor de verhuurder.

HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR

In tegenstelling met het gemeen recht waar huuroverdracht of onderverhuur door een geschreven verbodsbepaling kunnen verhinderd worden, is huuroverdracht of onderverhuur in de handelshuurwetgeving in bepaalde gevallen wel mogelijk, ondanks een eventueel geschreven verbodsbepaling.

ER BESTAAT EEN VERBODSBEPALING

Grondvoorwaarden (waaraan samen moet voldaan zijn):

- de huuroverdracht of onderverhuur moet samengaan met de overdracht of de onderverhuur van het handelsfonds;
- de huuroverdracht of onderverhuur moet op de gezamenlijke rechten van de huurder slaan.

Indien deze voorwaarden beiden vervuld zijn dan geldt de verbodsbepaling niet.

Registratie van de contracten van huuroverdracht of onderverhuur is essentieel opdat ze aan derden tegenstelbaar zouden zijn.

“Samen met de overdracht of de onderverhuur van het handelsfonds”

Basisidee: de persoon die de handelshuur overneemt, of de onderhuurder moet ook het handelsfonds overnemen of (onder)huren. Indien het niet om dezelfde persoon gaat heeft de verbodsclausule (zie 1^{ste} paragraaf) wél uitwerking.

Voorbeeld 1:

A is eigenaar en verhuurt aan B, die eigenaar is van het handelsfonds.

B draagt zijn handelshuur over aan C; welnu B dient dan ook aan C zijn handelsfonds over te dragen of onder te verhuren.

Voorbeeld 2:

A is eigenaar en verhuurt aan B die zelf het handelsfonds huurt van X.

B onderverhuurt het gebouw aan C en dient dus ook aan C zijn handelsfonds over te dragen of onder te verhuren.

Voorbeeld 3: A is eigenaar en verhuurt aan B, die eigenaar is van het handelsfonds.

B wil zijn handelsfonds overdragen aan Z en zijn handelshuur aan C.

Dit is niet toegestaan: de verbodsclausule is wél toepasselijk omdat Z en C verschillende personen zijn, m.a.w. B mag niet onderverhuren.

“Gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder”

Dit betekent dat een gedeeltelijke afstand (bv. van slechts enkele lokalen in het huis) niet mogelijk is en dat de bestaande handelsbedrijvigheid moet voortgezet worden.

Wanneer de verhuurder, zijn afstammelingen of ascendenten een gedeelte van het goed bewonen blijft de verbodsclausule van kracht.

Vormvereisten

De verhuurder dient voorafgaandelijk, op basis van een hem voor te leggen ontwerp van overeenkomst, ingelicht te worden en hij heeft de mogelijkheid om zich tegen de voorgenomen huuroverdracht of onderverhuur te verzetten op grond van bepaalde redenen.

Gevolgen

Bij huuroverdracht: de overnemer wordt **rechtstreeks huurder** van de verhuurder en is **hoofdelijk aansprakelijk** samen met de overlater, t.o.v. de verhuurder (onder voorbehoud van contractuele afwijkingen).

Bij onderverhuur: de onderhuurder wordt slechts in twee gevallen rechtstreeks huurder van de verhuurder, nl.

- wanneer deze onderhuur samengaat met de overdracht van de handelszaak;
- indien de hoofdhuur door verantwoordelijkheid, op initiatief of met instemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd (d.i. de situatie waar oorspronkelijk de hoofdhuurder het goed in onderhuur heeft gegeven samen met de verhuring van de handelszaak).

ER BESTAAT GEEN VERBODSBEPALING

- Huuroverdracht: geen voorafgaande toelating van de verhuurder nodig, maar hem wel aangetekend op de hoogte brengen.
- Onderhuur: de hoofdverhuurder moet niet op de hoogte gebracht worden.

ENIGE VOORWAARDE:

UITOEFENING VAN EEN GELIJKAARDIGE HANDEL

VERVREEMDING VAN HET GEHUURDE GOED

We beperken ons tot de bespreking van de toestand van een klassieke handelshuur van 9 jaar bij verkoop of schenking van het verhuurde onroerend goed.

Twee situaties dienen onderscheiden te worden: naargelang het huurcontract wel of niet voorziet in een clause die de verkrijger toelaat een einde te maken aan de huurovereenkomst bij vervreemding.

ER BESTAAT GEEN BEDING

Het contract heeft een vaste datum vóór de verkoop/schenking: de verkrijger moet de nog lopende duur van de handelshuur eerbiedigen.

Het contract heeft geen vaste datum vóór de verkoop/schenking en de notariële akte voorziet niet de verplichting voor de verkrijger het huurcontract na te leven:

- de huurder betreft het goed minder dan 6 maanden: hij kan uitgezet worden
- de huurder betreft het goed reeds minstens 6 maanden: de nieuwe eigenaar kan binnen 3 maanden na verkrijging een vooropzeg (opzeggingstermijn van 1 jaar) geven aan de huurder mits opgave van de reden:
 - * persoonlijk gebruik
 - * andere bestemming die elke handelsonderneming uitsluit
 - * wederopbouw waarvan de kostprijs minstens 3 jaar huur bedraagt en
 - * grove tekortkomingen van de huurder.

ER BESTAAT EEN BEDING

De nieuwe eigenaar dient een vooropzeg van 1 jaar te geven binnen de 3 maanden na de verkrijging van het goed.

HUURHERNIEUWING

Wie heeft dit recht?

Huurder en onderhuurder.

Doel: dezelfde handel drijven (strikte interpretatie)

- d.w.z. geen gelijkaardige handel
- indien de huurder zijn handelsactiviteit verandert zonder voorafgaande toelating van de verhuurder heeft de huurder geen recht op hernieuwing.

Duur:

- telkens 9 jaar (afwijkingen mogelijk)
- maximaal 3 hernieuwingen

Eén periode = minimum 9 jaar (geen maximum).

- Na drie verstreken hernieuwingen kan de verhuurder de huurder verplichten het pand te ontruimen. Laat de verhuurder de huurder in het goed, dan wordt dit beschouwd als een bezetting zonder geschreven overeenkomst, een mondelinge huur door het gemeen recht beheerst (opzegging volgens plaatselijke gewoonten, geen uitzettingsvergoeding voor huurder en geen motivatie voor opzegging nodig voor verhuurder).

Termijn: ten vroegste 18 maanden en uiterlijk 15 maanden voor het einde van de huur.

Enkele opmerkingen

- Indien de aanvraag te vroeg wordt ingediend (bv. de 19^{de} maand voor het einde van de huur) dan is deze ongeldig; de huurder kan wel een nieuwe aanvraag binnen de wettelijke termijn indienen.
- Als de aanvraag niet binnen de termijn gebeurde vervalt het recht op hernieuwing.
- Let op de door de wet opgesomde verplichte vermeldingen op te nemen in de aanvraag.

Wat met de verhuurder?

- Zo hij niet binnen de 3 maand op de vraag van de huurder antwoordt, kan hij de hernieuwing niet meer beletten en zal een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar volgens de door de huurder voorgestelde huurprijs van kracht zijn.
- De verhuurder kan zich enkel op de wettelijke redenen vermeld in art. 16, I tot en met III beroepen om de huurhernieuwing te weigeren. Hij kan ook op het aanbod van een derde ingaan of nog de hernieuwing aanvaarden, doch onder andere voorwaarden. Eventueel zullen er vergoedingen verschuldigd zijn.

Aanbod van een hogere huurprijs door een derde

Volledigheidshalve vermelden we hier de mogelijkheid dat de verhuurder de huurhernieuwing weigert omdat een derde aanbiedt een hogere huurprijs te betalen. Het principe vervat in art. 21 van de handelshuurwet komt neer op het volgende:

- het bod houdt de verbintenis in dat de derde de uitzettingsvergoeding aan de huurder betaalt en zijn bod moet minstens 3 maand geldig blijven;
- de verhuurder moet de huurder van het bod in kennis stellen en de huurder dient hierop te antwoorden;
- aanvaardt de huurder hetzelfde bedrag te betalen, dan geniet hij de voorkeur;
- weigert de huurder een gelijk aanbod te doen of verzuimt hij te antwoorden, dan heeft de derde de voorkeur, op voorwaarde van het betalen van een uitzettingsvergoeding aan de huurder.

Onderhuurder:

twee mogelijke situaties:

- hij wordt rechtstreeks huurder van de verhuurder
- hij behoudt zijn hoedanigheid van onderhuurder (zie "ONDERHUUR")

Indien de onderhuurder rechtstreekse huurder is ten gevolge van onderhuur samen met de overname van het handelsfonds moet hij de huurhernieuwing vragen aan de verhuurder.

Indien de onderhuurder geen rechtstreekse huurder is van de verhuurder zal hij de huurhernieuwing vragen aan de hoofdhuurder, in de vorm en binnen de termijnen door de wet voorzien; hij doet er goed aan om dezelfde dag zijn aanvraag ook aan de verhuurder te betekenen.

DE VOORNAAMSTE UITZETTINGSVERGOEDINGEN

Deze worden geregeld in de artikelen 25 tot en met 28 van de handelshuurwet.

EINDE VAN DE HUUR

HUUR VAN BEPAALDE DUUR

De verhuurder kan het contract beëindigen:

- Op het einde van elke driejarige periode (3^{de} en 6^{de} jaar), zo dit contractueel bedongen werd, mits vooropzeg van 1 jaar, voor persoonlijk handelsgebruik door de verhuurder of zijn familieleden.
- Op het einde van de laatste driejarige periode: zie hiervoor onder "handelshuurhernieuwing" bij de mogelijkheden voor de verhuurder.

De huurder kan de huur beëindigen:

- Op het einde van de driejarige periode, mits vooropzeg van 6 maanden.
- Op het einde van de laatste driejarige periode wanneer hij ofwel nagelaten heeft de huurhernieuwing aan te vragen zoals de wet het voorschrijft, ofwel wanneer zijn geldige aanvraag verworpen wordt wegens een reden die door de rechter als onverantwoord wordt beschouwd.

Huurder en verhuurder maken samen een einde aan de huur bij authentieke akte voor de notaris of bij verklaring afgelegd voor de vrederechter.

HUUR VAN ONBEPAALEN DUUR

- Opzegging door de verhuurder: vooropzeg van 18 maanden.
- Opzegging door de huurder: vooropzeg van 1 maand.
- Opzegging door de verhuurder en de huurder: te allen tijde mogelijk bij gewoon onderhands document.

Er is een groot verschil tussen de opzegtermijnen van de huurder en de verhuurder.

De opzegtermijn van de huurder is niet van dwingend recht zodat partijen een andere termijn kunnen bedingen.