

De huurwet

14^{DE} EDITIE - MAART 2013



Federale overheidssdienst
Justitie

.be

VOORWOORD

Vele burgers huren een woning. Met de eigenaar van de woning wordt dan een huurovereenkomst gesloten. In die overeenkomst staan de rechten en plichten van beide partijen, evenals de termijn waarbinnen die rechten en plichten van toepassing zijn.

Tot 1991 werden huurovereenkomsten geregeld in tijdelijke wetten. Dit leidde tot onzekerheid. Bovendien werd de wetgeving gaandeweg ook complexer.

Daarom werd in 1991 een nieuwe afdeling in het Burgerlijk Wetboek opgenomen in verband met de huur van een woning die dient als hoofdverblijf van de huurder. Daarin is sprake van verschillende fundamentele beginselen met betrekking tot de staat van het gehuurde goed, de mogelijke duur van de huurovereenkomst, de opzegmogelijkheden, de overdracht van huur, de onderverhuuring, de indexatie en de eventuele herziening van de huurprijs. Met deze wetgeving wordt gestreefd naar een evenwicht tussen de rechten van de verhuurder en de belangen van de huurder.

Sindsdien is deze wet verschillende malen gewijzigd. De meest recente wijzigingen zijn in werking getreden in 2009.

Welke huurovereenkomsten bestaan er? Wat moet worden vermeld? Hoelang kunnen huurovereenkomsten duren? Hoe worden de huurprijs en de lasten berekend? Wat te doen in geval van een geschil?

Wij hopen dat u in deze brochure een antwoord vindt op al uw vragen, ongeacht of u huurder of verhuurder bent.

Daniel Flore
Voorzitter a.i. van het directiecomité

INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK I

Wat moet u eerst en vooral weten? p.5

1. Wat is een huurovereenkomst? p.5
2. Wat is het verschil tussen een mondelinge en een geschreven huurovereenkomst? p.5
3. Wat is het verschil tussen een al dan niet geregistreerde huurovereenkomst?..... p.6
4. Wat is het verschil tussen een huurovereenkomst van bepaalde duur en een huurovereenkomst van onbepaalde duur?..... p.8
5. Wat is een verplichtende of een aanvullende regel? p.8
6. Wie is de huurder wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning van een gehuwd paar of wettelijk samenwonenden? p.9
7. Wanneer begint de opzeggingstermijn te lopen? p.10

HOOFDSTUK II

Op welke overeenkomsten is de huurwet van toepassing? p.11

1. Eerste voorwaarde p.11
2. Tweede voorwaarde..... p.12

HOOFDSTUK III

Welke zijn de essentiële elementen voor het sluiten van een huurovereenkomst? p.15

1. Wie kan een huurovereenkomst sluiten? p.15
2. Welke zijn de essentiële vermeldingen van de huurovereenkomst? p.15
3. In welke staat moet het goed verhuurd worden? p.15

4. De plaatsbeschrijving p.16
5. De verplichte bijlagen bij de huurovereenkomst p.18
6. De waarborg p.18

HOOFDSTUK IV

Duur van de huurovereenkomst p.20

1. Elke huurovereenkomst loopt normaal negen jaar p.20
2. Huurovereenkomst met een korte duur ... p.26
3. Huurovereenkomst met een lange duur ... p.27
4. Huurovereenkomst voor het leven p.28
5. Welke zijn de andere mogelijkheden om een huurovereenkomst te beëindigen? p.28
6. Welke zijn de omstandigheden die de huurovereenkomst niet beëindigen? p.29
7. Verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden .. p.30

HOOFDSTUK V

Hoe de huurprijs en de lasten berekenen? ... p.32

1. Mag de huurprijs vrij worden bepaald? p.32
2. De indexatie p.33
3. Mag de huurprijs herzien worden? p.38
4. Hoe staat het met de lasten? p.40
5. Hoe kan de huurder de sommen terugkrijgen die hij teveel heeft betaald? p.42
6. Wat kan de verhuurder doen indien de huurder de huur of de lasten niet betaalt? p.43
7. Diverse mogelijkheden om de onroerende voorheffing te verminderen ... p.44
8. Invloed van de invoering van de euro op de huurprijs en de kosten en de lasten p.45

HOOFDSTUK VI

Verplichte vermelding van de huurprijs en de kostenp.46

HOOFDSTUK VII

Wat is een huurovereenkomst met renovatie?p.47

HOOFDSTUK VIII

Kan de huurder zijn huurovereenkomst overdragen?.....p.49

HOOFDSTUK IX

Mag een woning die als hoofdverblijfplaats dient voor de huurder worden onderverhuurd?p.50

1. De huurder die het goed dat hij huurt niet bewoont, mag dit goed niet onderverhuren aan een onderhuurder die het tot zijn hoofdverblijfplaats zou bestemmenp.50
2. De huurder die een woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het geheel van deze woning niet onderverhurenp.51

HOOFDSTUK X

Wat gebeurt er indien het gehuurde goed van eigenaar verandert?p.52

1. De huurovereenkomst heeft een vaste datum voor de vervreemding van het gehuurde goedp.52
2. De huurovereenkomst heeft geen vaste datum voor de vervreemding van het gehuurde goedp.53

HOOFDSTUK XI

Hoe in rechte optreden?p.54

1. De verzoeningsprocedurep.54
2. De gerechtelijke procedurep.55
3. Juridische bijstand en rechtsbijstandp.58

SAMENVATTENDE TABELLENp.59

INDEXCIJFERS VOOR DE BEREKENING VAN DE HUURINDEXERINGp.64

BURGERLIJK WETBOEKp.66

GERECHTELIJK WETBOEKp.73

KONINKLIJK BESLUIT VAN 8 JULI 1997.....p.75

BIJLAGEN BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007.....p.77

NOTA'Sp.85

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Deze brochure heeft enkel betrekking op de huurwet. Zo behandelt zij bijvoorbeeld niet de gewestelijke normen inzake leefmilieu, ruimtelijke ordening en huisvesting die desgevallend van toepassing zouden kunnen zijn.

Met de term 'huurwet' wordt de wet van 20 februari 1991 bedoeld. Deze wet werd reeds een aantal keer gewijzigd.

De huurwet is alleen van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder tot zijn verblijfplaats bestemt.

De wet is dus niet van toepassing op:

- handelshuurovereenkomsten;
- pachtcontracten;
- huurcontracten die betrekking hebben op kantoren, tweede verblijfplaatsen, garages.

Deze brochure heeft slechts betrekking op de huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Naast de bepalingen van de huurwet moet men tevens rekening houden met:

- sommige algemene bepalingen, die in principe van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten (artikelen 1708 tot 1762bis van het Burgelijk Wetboek);
- bepaalde contractuele modaliteiten dienen, tenzij ze strijdig zijn met een verplichtende wetsbepaling, door de partijen te worden nageleefd.

Wie graag een eerste juridisch advies over het huurcontract of de huurprijs wil, of hierover raadgevingen van een advocaat verkiest, kan terecht bij:

- de commissies voor juridische bijstand voor de juridische eerstelijnsbijstand (waarvan de gegevens terug te vinden zijn op de website www.advocaat.be);
- de bureaus voor juridische bijstand voor de juridische tweedelijnsbijstand (waarvan de gegevens op diezelfde site beschikbaar zijn).

I. WAT MOET U EERST EN VOORAL WETEN?

1. Wat is een huurovereenkomst?

De huurovereenkomst bestaat van zodra een persoon, de verhuurder genoemd die meestal ook de eigenaar is, het gebruik of het genot van een onroerend goed of een deel ervan aan een andere persoon, huurder genoemd, tegen het betalen van een huurprijs verhuurt.

Elke huurder heeft dus noodzakelijkerwijze een huurovereenkomst, zelfs indien hij het soms niet weet: een geschreven tekst is niet altijd nodig en het bepalen van een bepaalde duur ook niet om een huurovereenkomst te hebben.



2. Wat is het verschil tussen een geschreven en een mondelinge huurovereenkomst?

Indien de overeenkomst tussen verhuurder en huurder niet schriftelijk werd vastgelegd, spreekt men van een mondelinge huurovereenkomst.

Indien daarentegen, deze overeenkomst het voorwerp uitmaakt van een schriftelijk akkoord, heeft men een geschreven huurovereenkomst.

Vanaf 15 juni 2007 dient bij de afsluiting van een huurcontract verplicht een geschrift te worden opgesteld dat de volgende vermeldingen bevat: de identiteit van de partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, het bedrag van de huur.

De overeenkomst dient te worden opgesteld in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Ieder exemplaar dient het aantal originelen te vermelden die opgesteld en ondertekend werden. Elke partij moet over een origineel stuk beschikken.

Art. 1bis van de
huurwet

Indien er slechts twee partijen zijn in de huurovereenkomst (de huurder en de verhuurder), wat in de meeste gevallen voorkomt, moet de huurovereenkomst dus minstens in twee exemplaren opgesteld worden, één voor elk van de partijen.

Indien dat niet het geval is, zal de huurovereenkomst beschouwd worden als een mondelinge overeenkomst. In de praktijk zullen minstens altijd drie exemplaren nodig zijn, omdat één bestemd is voor de verplichte formaliteit van de registratie.

In de gevallen waarin enkel een mondelinge overeenkomst is vastgelegd, kunnen zowel de huurder als de verhuurder eisen dat een geschrift wordt opgemaakt door de tegenpartij aangetekend of bij deurwaardersexploot in gebreke te stellen. Indien binnen de acht dagen nog steeds geen (volledig) schriftelijk contract werd opgesteld, kan de partij die in gebreke blijft desgevallend via gerechtelijke weg worden verplicht om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen en indien nodig kan zelfs worden verzocht dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke overeenkomst.

Mondelinge huurcontracten die reeds werden afgesloten vóór 15 juni 2007 blijven geldig, maar ook bij deze overeenkomsten kunnen zowel de huurder als de verhuurder – door, indien nodig, de stappen te ondernemen die in de vorige alinea zijn uiteengezet – een geschrift eisen.

3. Wat is het verschil tussen een al dan niet geregistreeerde huurovereenkomst?

a. Wat is de registratie?

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die opgelegd wordt door de bepalingen van het fiscaal recht. Dezelfde bepalingen leggen tevens de registratie op van alle bijvoegsels aan de overeenkomst d.w.z. de wijzigingen die aan de overeenkomst aangebracht worden.

Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd.

Alle praktische informatie omtrent de registratie is terug te vinden in een brochure van de Federale Overheidsdienst Financiën, consulteerbaar via volgende link: <http://minfin.fgov.be> > Publicaties > Folders.

b. Hoeveel bedraagt het registratierecht?

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos.

c. Wie moet de huurovereenkomst laten registreren, binnen welke termijn en wat zijn de sancties?

Op grond van de nieuwe wet ligt de registratieplicht van huurcontracten die dateren vanaf 1 januari 2007 volledig ten laste van de verhuurder. Dit in tegenstelling tot de contracten van voor 2007 waarbij de verplichting bij beide partijen lag. De verhuurder moet deze plicht binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract vervullen.

Indien de huurovereenkomst niet binnen de wettelijke termijn geregistreerd is kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van negen jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen. Dit geldt alleen zolang het huurcontract niet geregistreerd is.

Aangezien de registratie van de overeenkomst de rechten van de huurder veilig stelt tegenover derden, is het eveneens in zijn belang om de overeenkomst te laten registreren, ook als hij er de kosten van moet dragen.

d. Wat is de waarde van een niet geregistreerde huurovereenkomst?

Afgezien van de extra opzeggingsmogelijkheid voor negenjarige huurcontracten, heeft een niet geregi-

streerde huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder precies dezelfde waarde en dezelfde gevolgen als een geregistreerde overeenkomst.

Ten opzichte van derden, is de registratie echter belangrijk omdat hij aan de overeenkomst een vaste datum geeft, die het contract tegenstelbaar maakt ten opzichte van derden en namelijk, tegenover de koper van het gehuurde goed.

Dit betekent dat, naast de huurder en de verhuurder, niemand het bestaan van de overeenkomst kan ontkennen en deze moet worden nageleefd.

e. Wanneer heeft een huurovereenkomst vaste datum?

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum:

- vanaf de dag van de registratie;
- vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die deze ondertekend heeft;
- vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgelegd bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder.

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

4. Wat is het verschil tussen een huurovereenkomst van bepaalde duur en een huurovereenkomst van onbepaalde duur?

Voor de huurwet van 1991 bestonden er twee soorten huurovereenkomsten:

- de huurovereenkomst van bepaalde duur waarin bepaald werd dat deze na een aantal jaren of op een precieze datum eindigde, of waarin verwezen werd naar de plaatselijke gebruiken wat de duur betreft (de huurwet schafte al deze gebruiken af);
- de huurovereenkomst van onbepaalde duur waarbij de partijen de datum waarop het contract ten einde zou komen niet hadden bepaald.

Alle overeenkomsten hebben nu een bepaalde duur:

- hetzij een duur vastgelegd door de partijen binnen de grenzen van de wet;
- hetzij een duur van negen jaar indien de overeenkomst niet nader bepaalt voor welke duur het contract werd gesloten;
- hetzij de duur van het leven van de huurder bij de levenslange contracten.

Voor meer details zie hoofdstuk IV.

5. Wat is een verplichtende of een aanvullende regel?

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en de huurder akkoord gaan. Zo'n regel is van toepassing zelfs indien het contract een tegenovergestelde clause inhoudt. In dit geval is deze contractuele clause nietig. De bepalingen van de huurwet (Afdeling II) zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract. Deze is slechts van toepassing op de mondelinge overeenkomst of indien de geschreven overeenkomst het tegenovergestelde niet voorziet. De algemene bepalingen van het Burgelijk Wetboek zijn normaal gezien aanvullend, tenzij ze zelf bepalen dat ze verplichtend zijn.

6. Wie is 'huurder' wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op de woning van een gehuwd paar of wettelijk samenwonenden?

Burgerlijk Wetboek
Art. 215, § 2

De huurovereenkomst betreffende de woning die bestemd is tot hoofdverblijfplaats van een gehuwd paar wordt altijd verondersteld gesloten te zijn geweest door beide echtgenoten, zelfs indien het contract slechts gesloten werd door één van de echtgenoten, en zelfs als het gesloten werd vóór het huwelijk. De huurovereenkomst is dus altijd 'het eigendom' van beide echtgenoten.

Dit betekent:

- dat de verhuurder verplichtend alle opzeggingen, betekeningen en exploitaties met betrekking tot de huurovereenkomst in twee exemplaren afzonderlijk aan elk van de echtgenoten moet opsturen (in de praktijk zal een brief geadresseerd worden aan elk van de echtgenoten, in twee afzonderlijke omslagen);
- dat de opzeggingen, betekeningen en exploitaties tevens door de twee echtgenoten-huurders afzonderlijk aan de verhuurder moeten geadresseerd worden.

Wat indien deze formaliteiten niet nageleefd worden?

De verhuurder kan de nietigheid van de aktes die hem opgestuurd worden niet inroepen omwille van de hierboven vermelde regel, omdat deze regel de bescherming van de belangen van de echtgenoot-echtgenote beoogt.

Elk van de echtgenoten zal nochtans de nietigheid van de akten, die slechts aan één van hen werden geadresseerd door de verhuurder of slechts door één van de echtgenoten aan de verhuurder werden geadresseerd, kunnen inroepen, op voorwaarde te bewijzen dat de verhuurder kennis had van het huwelijk.

In de praktijk, indien de echtgenoten deze regel willen inroepen, moeten zij in de huurovereenkomst uitdrukkelijk vermelden dat zij gehuwd zijn. Indien het huwelijk na het sluiten van de huurovereenkomst plaatsvindt, moeten zij de verhuurder per aangetekende brief inlichten over hun huwelijk.

Bovenstaande regels gelden eveneens voor wettelijk samenwonenden.

De wet van 23 november 1998 tot invoering van de wettelijke samenwoning verklaart artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing op de wettelijke samenwoning. Deze wet trad in werking op 1 januari 2000.

7. Wanneer begint de opzeggingstermijn te lopen?

Bij een opzeg, die op ieder ogenblik kan worden gegeven, begint deze opzeggingstermijn de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg wordt gegeven.

Art. 3, § 9,
van de huurwet



II. OP WELKE HUUROVEREENKOMSTEN IS DE HUURWET VAN TOEPASSING?

De huurwet is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt met toestemming van de verhuurder.

Deze twee voorwaarden moeten dus vervuld worden om onder het toepassingsgebied van de wet te vallen.

1. Eerste voorwaarde

Het verhuurde goed of een gedeelte ervan moet een woning zijn die bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Deze voorwaarde wordt vervuld wanneer de huurder effectief en voornamelijk in de gehuurde woning woont.

Het gaat dus om een feitelijke toestand, los van het naleven van administratieve formaliteiten, welke zij ook moge wezen. Zodus is het niet nodig dat de huurder woonachtig is op het adres van het verhuurde onroerend goed, noch dat hij op dit adres is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister opdat men het als een hoofdverblijfplaats beschouwt.

Zo volstaat het ook niet dat de huurder woonachtig is op het adres van het onroerend goed of dat hij op dit adres ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister opdat men er ipso facto zou kunnen uit besluiten dat hij dit onroerend goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Maar dat zijn wel te verstaan belangrijke elementen die kunnen toelaten vast te stellen dat het onroerend goed wel bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder.

Andere elementen zoals brieven, getuigenissen, facturen ... kunnen tevens ingeroepen worden.

De programmawet van 24 december 2002 heeft de woninghuurwet aangevuld met een bepaling volgens welke onder een woning in de zin van de huurwet zowel een roerend goed als een onroerend goed, of een deel ervan, dient te worden verstaan.

Deze wetswijziging strekt ertoe, uit sociale overwegingen, de toepassing van de huurwet uit te breiden tot de huur van roerende goederen die tot de hoofdverblijfplaats van de huurder zijn bestemd, zoals bijvoorbeeld: caravans en boten. Deze nieuwe wettelijke bepaling is van toepassing op de overeenkomsten die gesloten zijn vanaf 1 januari 2003.

Op de lopende overeenkomsten wordt de nieuwe bepaling pas van toepassing vanaf 1 januari 2004. De toepassing van de nieuwe bepaling kan echter in geen geval leiden tot het opzeggen van lopende huurovereenkomsten.

Art. 1 van de
huurwet

Programmawet
van 24 december
2002
Art. 377 en 378

2. Tweede voorwaarde

De toestemming van de verhuurder om het verhuurde goed als hoofdverblijfplaats te laten dienen voor de huurder.

a. De toestemming van de verhuurder bewijzen

Indien de huurder onmiddellijk na de inwerking-treding van de huurovereenkomst zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het verhuurde onroerende goed, is het niet noodzakelijk te bewijzen dat de verhuurder zijn formele toestemming gegeven heeft; deze toestemming kan stilzwijgend of uitdrukkelijk zijn:

- ofwel bepaalt de huurovereenkomst dat het goed bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder: er is uitdrukkelijke toestemming;
- ofwel is er een mondelinge overeenkomst of een geschreven overeenkomst die niets bepaalt: het volstaat dan te bewijzen dat de verhuurder wist dat de huurder van plan was het goed in deze hoedanigheid te betrekken en dat de verhuurder er zich niet tegen verzet heeft (stilzwijgende toestemming).



De verhuurder kan zich vanaf het sluiten van de overeenkomst verzetten tegen de bestemming van het verhuurde goed tot de verblijfplaats van de huurder. In dat geval zal het moeilijk, zelfs onmogelijk zijn voor de huurder te bewijzen dat de verhuurder zijn toestemming had gegeven.

Opgelet, indien het om een geschreven huurovereenkomst gaat, volstaat het voor de verhuurder niet, om aan de toepasbaarheid van de wet te ontsnappen, een clause in de huurovereenkomst toe te voegen zoals bijvoorbeeld: 'het goed wordt verhuurd als tweede verblijfplaats', of 'het gehuurde goed is niet bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder'.

Dergelijke clauses zijn slechts geldig als zij in het contract vergezeld zijn van twee vermeldingen waaruit de werkelijke wil van beide partijen blijkt dat zij de toestemming van de woning als hoofdverblijfplaats van de huurder uitschakelen.

Eerste vermelding:

De clause die aan de huurovereenkomst wordt toegevoegd moet ondersteund worden door een uitdrukkelijke en ernstige verantwoording, d.w.z. dat de clause moet uitleggen om welke redenen het goed niet kan dienen als hoofdverblijfplaats.

De wettekst bepaalt dat de rechtvaardiging ter zake met name gebonden mag worden aan de natuurlijke bestemming van het goed. Hierbij wordt in het bijzonder gedacht aan appartementen gelegen aan de kust die per maand verhuurd worden, vakantiechalets of studentenkamers.

Memorie van
toelichting (Doc.
Kamer 1357/1
(90-91), blz. 9)

Tweede vermelding:

Om geldig te zijn moet de clause vergezeld zijn van de adresvermelding waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats zal hebben gedurende de duur van de huurovereenkomst (wat dus bewijst dat de huurder zijn hoofdverblijfplaats elders heeft).

b. Wat gebeurt er als een huurder een goed huurt zonder er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen en later beslist, in de loop van de overeenkomst, het toch te doen?

De huurwet is vanaf dat ogenblik van toepassing maar uitsluitend indien de verhuurder zijn schriftelijke toestemming geeft opdat het goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van de huurder. In dat geval begint een nieuwe huurovereenkomst met ingang van de datum waarop de verhuurder zijn toestemming heeft verleend.

Voorbeeld:

Een appartement wordt voor drie jaar gehuurd als tweede verblijfplaats, vanaf 1 januari 2006. Vanaf 1 september 2007 beslist de huurder er permanent te wonen. De verhuurder geeft zijn schriftelijke toestemming. Dan begint een nieuwe huurovereenkomst die onder de bepalingen van de huurwet valt. De duur zal dus negen jaar belopen behalve indien de partijen een andere duur bepalen, onder voorwaarden voorzien in de wet (hoofdstuk IV, 2,3 en 4).

Art. 1, § 3,
van de huurwet

c. Wat gebeurt er wanneer een gehuurd goed, bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder, van bestemming verandert?

In dit geval zijn de bijzondere bepalingen van de huurwet niet meer van toepassing. Dit betekent echter niet dat de huurovereenkomst beëindigd wordt.

Voorbeeld:

Een geschreven huurovereenkomst betreffende de woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, wordt van kracht op 1 juli 2007.

De duur wordt vastgelegd op negen jaar, conform art. 3, § 1 van de afdeling II. Vanaf 1 januari 2008 wordt beslist de huurder te verhuizen, maar de verhuring te behouden en in het goed zijn kantoren of zijn medisch kabinet te vestigen. Vanaf 1 januari 2008 is de huurovereenkomst niet onderworpen aan de bijzondere bepalingen van afdeling II.

Gezien de verandering van bestemming van het goed, die één van de belangrijke elementen van het contract wijzigt, mag de verhuurder de overeenkomst ontbinden. Indien de verhuurder echter beslist het contract niet te ontbinden, blijft de overeenkomst geldig voor de oorspronkelijke vastgelegde duur, d.w.z. tot 30 juni 2016, maar alléén de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 1708 en 1762bis) en de contractuele clausules zijn toepasselijk.

d. Wat gebeurt er met onderhuur?

De huurwet was ook reeds van toepassing in geval van onderhuur op voorwaarde:

- dat de toepassingsvoorwaarden hierboven beschreven vervuld zijn, d.w.z. dat het onderverhuurd goed bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder en dat de hoofdverhuurder (die de verhuurder is van de onderhuurder) akkoord gaat met deze bestemming;
- dat de onderhuur gesloten wordt in overeenstemming met de regels voorzien door de huurwet (zie hoofdstuk IX).

De wet van 13 april 1997 vult de huurwet inzake de onderverhuur verder aan:

- wanneer de huurder een gemeente is, een OCMW, een instelling van openbaar nut of een vennootschap met sociaal oogmerk, is de huurwet normaal niet op hen van toepassing. Zij kunnen inderdaad hun hoofdverblijfplaats in dat goed niet hebben. Wanneer zij die woning echter onderverhuren - met het akkoord van de verhuurder - aan minder gegoede personen of aan personen in een behartenswaardige sociale situatie, dan vallen zowel de hoofdhuurovereenkomst als de onderverhuring onder toepassing van de huurwet;
- wanneer zijn handelshuurovereenkomst hem dit niet verbiedt, kan ook een huurder van een handelspand een gedeelte daarvan onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats.



III. WELKE ZIJN DE ESSENTIËLE ELEMENTEN VOOR HET SLUITEN VAN EEN HUUROVEREENKOMST?

1. Wie kan een huurovereenkomst sluiten?

Elke meerderjarige persoon (d.w.z. elke persoon die ouder is dan 18 jaar), en elke ontvoogde minderjarige kunnen een geldige huurovereenkomst sluiten.

2. Welke zijn de essentiële vermeldingen van de huurovereenkomst?

De huurovereenkomst bestaat vanaf het ogenblik dat de verhuurder en de huurder een akkoord bereikt hebben over:

- het onroerend goed of het gedeelte ervan dat verhuurd wordt;
- de huurprijs.

Ingeval van een geschreven huurovereenkomst wordt de instemming gestaafd door de ondertekening van het contract door beide partijen. Om elke betwisting te vermijden heeft de huurder er alle belang bij, aan te duiden dat het gehuurde goed als zijn hoofdverblijfplaats zal dienen.

Indien de verhuurder van zijn kant niet wil dat het gehuurde goed dienst doet als hoofdverblijfplaats van de huurder heeft hij er klaarblijkelijk belang bij dat dit in het contract bepaald wordt om de toepassing van de huurwet te vermijden. Deze clausule moet om geldig te zijn evenwel beantwoorden aan twee hogergenoemde voorwaarden (zie hoofdstuk II).

3. In welke staat moet het goed verhuurd worden?

De wet voorziet dat de verhuurder het gehuurde goed, in alle opzichten, in goede staat van onderhoud aan de huurder moet leveren en tijdens de duur van de overeenkomst in zodanige staat moet onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het bestemd is. Gedurende de ganse duur van de overeenkomst moet hij de nodige herstellingen uitvoeren, behalve deze die beschouwd worden als het normale onderhoud, wat ten laste van de huurder valt.

Deze regels zijn van verplichtende aard wat betekent dat zij steeds van toepassing zijn zelfs wanneer het contract een tegenovergestelde clausule inhoudt. Deze laatste regel is enkel van toepassing op huurovereenkomsten die na 18 mei 2007 worden afgesloten.

De verhuurder moet er bovendien voor zorgen dat, op het ogenblik dat hij de huurovereenkomst sluit, zijn onroerend goed 'beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid'.

Burgelijk Wetboek
Art. 1719 en 1720

Art. 101, 3° van
de wet Diverse
Bepalingen (IV)
van 25 april 2007

Art. 2 van
de huurwet

Het koninklijk besluit van 8 juli 1997 heeft deze begrippen concreter omschreven.

De absolute minimumvereisten waaraan een gehuurde woning moet beantwoorden hebben voornamelijk betrekking op:

- de functies van de woning;
- de structurele en stabiliteitsvereisten;
- de vochtigheid van de woning;
- de natuurlijke verlichting en verluchting;
- de uitrusting van de woning;
- de toegang tot de woning en verkeer binnen het gebouw.

Voor de tekst van het koninklijk besluit: zie de bijlagen achteraan in de brochure.

Het enige geval waarbij deze regels niet moeten worden nageleefd, is wanneer de partijen een huurovereenkomst sluiten met renovatie (zie hoofdstuk VII).

Wat gebeurt er indien de woning niet beantwoordt aan deze minimumvoorwaarden op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt? De huurder heeft de keuze hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst met eventuele schadevergoeding te vragen, hetzij de uitvoering van de werken te eisen die noodzakelijk zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. In afwachting van de uitvoering van de werken kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

4. De plaatsbeschrijving

De huurder en verhuurder zijn verplicht om op tegenpraak en voor gezamenlijke rekening een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving dient te worden opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning en zij dient bij het huurcontract te worden gevoegd.

a. Door wie wordt de plaatsbeschrijving opge maakt?

De huurder en de verhuurder kunnen zelf een plaatsbeschrijving opmaken.

Ze mogen ook beslissen beroep te doen op een deskundige (landmeter-expert in onroerende goederen, architect ...). In dit geval wordt het ereloon van de deskundige door beide partijen voor de helft gedragen. Ten slotte is het ook mogelijk dat elk van de partijen vergezeld wordt door een deskundige naar keuze, die ze dan zelf betaalt.

Maar in alle gevallen, opdat een plaatsbeschrijving geldig zou zijn, moet deze:

- tegensprekelijk opgesteld worden, d.w.z. in aanwezigheid van huurder en verhuurder of hun vertegenwoordigers;
- gedateerd en ondertekend zijn door de huurder en verhuurder persoonlijk (een plaatsbeschrijving opgesteld door één van de partijen of door een deskundige aangeduid door één van de partijen kan altijd in vraag worden gesteld door de tegenpartij);

- gedetailleerd zijn, d.w.z. dat alles tot in de details vermeld wordt; een clause in de aard van: 'Het goed is in goede staat en goed onderhouden en beide partijen erkennen dit' kan niet meer als een plaatsbeschrijving worden beschouwd.

Indien één van de partijen weigert over te gaan tot het opstellen van een plaatsbeschrijving of een bijvoegsel ervan, kan de tegenpartij eisen dat er één wordt opgesteld:

- hetzij alvorens het betrekken van het gehuurde goed door de huurder;
- hetzij gedurende de eerste maand van de bewoning.

Indien geen enkel gevolg wordt gegeven aan de vraag van de huurder of de verhuurder kan deze altijd beroep doen op de vrederechter om een deskundige aan te duiden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving.

b. Wat gebeurt er indien er wijzigingen worden aangebracht aan het gehuurde goed na de plaatsbeschrijving?

Indien een plaatsbeschrijving opgesteld werd bij het binnentreden, en in de loop van de overeenkomst belangrijke wijzigingen aangebracht worden aan het gehuurde goed, kan een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Bij overeenkomst tussen de partijen kan het bijvoegsel, zoals de plaatsbeschrijving, in overleg door de partijen worden opgesteld. Indien er geen overeenstemming is, gebeurt dit door een deskundige, aangesteld door de rechter.

c. Wat gebeurt er bij het einde van de huurovereenkomst?

Indien geen gedetailleerde plaatsbeschrijving werd opgemaakt wordt de huurder verondersteld het gehuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

Anders gezegd, is de huurder niet verantwoordelijk voor mogelijke schade, tenzij de verhuurder kan bewijzen dat de schade veroorzaakt werd door de huurder, een familielid of de onderhuurder; in deze gevallen moet de huurder de herstellingskosten betalen.

Indien er een gedetailleerde plaatsbeschrijving werd opgemaakt: de huurder moet het goed teruggeven in de staat waarin hij het volgens die plaatsbeschrijving ontvangen heeft.

Anders gezegd, indien het om schade gaat die niet in de beschrijving werd vermeld, moet de huurder deze herstellen met uitzondering van schade ingevolge ouderdom of overmacht of door het normale gebruik van het gehuurde goed.

5. De verplichte bijlagen bij de huurovereenkomst

In het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van de huurwet, is voor elk van de drie gewesten een bijlage vastgelegd die verplicht dient te worden opgenomen bij ieder huurcontract dat na 18 mei 2007 wordt afgesloten. Deze bijlage bevat ter informatie van de huurder en de verhuurder een uitleg omtrent een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht.

Daarnaast moet bij elk contract dat na 18 mei 2007 wordt afgesloten ook een kopie worden gevoegd van 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. De voorwaarden die in dit besluit worden opgesomd, zijn minimumvoorwaarden waaraan elk goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats dient te voldoen. Van deze regels kan niet worden afgeweken in het huurcontract.

Beide koninklijke besluiten zijn achteraan in deze brochure terug te vinden.

6. De waarborg

De meeste overeenkomsten bepalen dat de huurder een huurwaarborg geeft.

Deze wordt niet opgelegd bij wet. Zij is dus niet verplichtend behalve indien de overeenkomst het voorziet.

De waarborg beschermt de verhuurder in geval de huurder gedeeltelijk of geheel in zijn plichten te kort schiet.

De wet van 25 april 2007 beschrijft drie vormen van huurwaarborg:

- Een waarborg die wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. In dit geval mag de waarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. De waarborg moet dus verplichtend bij een financiële instelling worden geplaatst, op een geblokkeerde rekening, op naam van de huurder.

Wanneer de verhuurder in bezit is van de waarborg en nalaat deze op een geblokkeerde rekening te plaatsen, dan is hij aan de huurder de gemiddelde marktrente op de waarborgsom verschuldigd.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft, zelfs na een aanmaning van de huurder, dan is hij vanaf deze aanmaning de wettelijke interest op het bedrag van de waarborg verschuldigd.

- Een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de huurwaarborg in schijven te betalen. In dit geval garandeert een financiële instelling het totale bedrag van de waarborg van bij het afsluiten van de huurovereenkomst. De huurder verbindt er zich toe om gedurende de duur van de overeenkomst, met een maximumduur van drie jaar, deze waarborg samen te stellen door middel van maandelijks afbetalingen. De huurder is aan de financiële instelling geen enkele rente verschuldigd, terwijl deze instelling van haar kant de huurder pas rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld.

De huurder is verplicht om de aanvraag voor een bankwaarborg in te dienen bij de financiële instelling waar hij zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. De financiële instelling kan de waarborg niet weigeren omwille van de kredietwaardigheid van de huurder. De waarborg mag ook niet hoger liggen dan een bedrag gelijk aan drie maanden huur.

- Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling. Het OCMW dient hiertoe een verzoek in te dienen bij de financiële instelling. Ook in dit geval mag de waarborg maximum een bedrag gelijk aan drie maanden huur omvatten.

In een bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van de huurwet, is een standaardformulier vastgelegd waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders kunnen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

Bij het einde van de huurovereenkomst worden de waarborg en de interesten overgemaakt aan de huurder voor zover hij al zijn verplichtingen nakwam.

De financiële instelling mag de waarborg slechts terugbetalen op voorlegging van:

- een schriftelijk akkoord van de huurder en de verhuurder opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst; dit akkoord mag een brief zijn of een speciaal formulier, te verkrijgen bij de bankinstelling en het moet ondertekend zijn door beide partijen;
- een afschrift van een rechterlijke beslissing.

IV. DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

Belangrijk is te weten dat een huurovereenkomst van onbepaalde duur niet bestaat.

Inderdaad, slechts de geschreven overeenkomsten van bepaalde duur lopend op de datum van inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991, met name op 28 februari 1991, ontsnappen aan de toepassing van de huurwet. Voor alle lopende overeenkomsten van onbepaalde duur op die datum en voor deze die gesloten worden na die datum, voorziet de wet dat ze allen van bepaalde duur zijn. Dit was de voornaamste vernieuwing van de huurwet.

Vier oplossingen zijn mogelijk:

- ofwel heeft de overeenkomst een duur van negen jaar;
- ofwel heeft de overeenkomst een duur van drie jaar of minder: de overeenkomst met een korte duur;
- ofwel heeft de overeenkomst een duur van meer dan negen jaar: de overeenkomst met een lange duur;
- ofwel wordt de overeenkomst gesloten voor het leven van de huurder: de levenslange huurovereenkomst.

1. Elke huurovereenkomst loopt normaal negen jaar

Art. 3, § 1
van de huurwet

Dit zal automatisch het geval zijn voor:

- een huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van drie tot negen jaar.
-Vb.: een overeenkomst gesloten voor een duur van zes jaar is geldig maar zal als een overeenkomst gesloten voor negen jaar worden beschouwd.

De huurovereenkomst belooft geen negen jaar wanneer:

- een overeenkomst gesloten wordt voor een duur van drie jaar of minder;
-Vb.: een overeenkomst gesloten voor twee jaar is geldig.
- een overeenkomst gesloten voor een duur van meer dan negen jaar of voor het leven van de huurder.
-Vb.: een overeenkomst van 14 jaar is geldig.

Gedurende deze periode van negen jaar hebben de huurder en de verhuurder nochtans de mogelijkheid een einde te stellen aan de overeenkomst binnen de bepaalde voorwaarden en termijnen.

a. Wanneer begint de periode van negen jaar?

Indien de overeenkomst gesloten wordt vanaf 28 februari 1991: de datum waarop de overeenkomst in werking treedt, is deze die werd voorzien in de geschreven overeenkomst. Bij een mondelinge overeenkomst is dit de datum waarop de huurder de woning kan betrekken.

Indien de overeenkomst werd gesloten vóór 28 februari 1991 zijn er twee gevallen:

- het contract heeft een vaste datum vóór 28 februari 1991 (zie hoofdstuk I, 3): de datum van inwerkingtreding is deze bepaald in de overeenkomst;
- het contract heeft geen vaste datum vóór 28 februari 1991: hier onderscheidt men opnieuw twee mogelijkheden:

> indien het contract nog vóór 1 januari 1987 gesloten werd (en één van de partijen dit kan bewijzen), wordt het contract verondersteld in werking te zijn getreden op 1 januari 1987. De wet beslist dat het contract op die bepaalde dag begint en het onmogelijk is het tegendeel te bewijzen.

Alle contracten die op 1 januari 1987 in werking waren getreden en die geen vaste datum hebben, worden dus beschouwd als zijnde gesloten voor negen jaar vanaf deze datum en kwamen dus ten einde op 31 december 1995; indien dergelijk contract door de verhuurder werd opgezegd zes maand voor deze vervalddag, werd het contract alsnog bij wet verlengd tot 31 december 1996.

> indien het contract vanaf 1 januari 1987 gesloten werd, wordt de datum van de inwerkingtreding van de overeenkomst verondersteld de datum van inschrijving te zijn van de huurder in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, voor zover die inschrijving vóór 28 februari 1991 plaatsvond.

Indien de huurder zich niet heeft ingeschreven voor die datum zal men de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst 'met alle wettelijke middelen' bepalen, d.w.z. door alle middelen (geschreven overeenkomst, brieven, facturen ...).

b. Wat gebeurt er na afloop van deze periode van negen jaar?

De huurder en de verhuurder kunnen elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens zes maand vóór de vervalddag.

Voorbeeld:

Een overeenkomst wordt gesloten op 15 juli 2006 en begint op 1 september 2006; de huurovereenkomst duurt negen jaar, tot 31 augustus 2015. Minstens zes maand voordien, dus ten laatste tegen 28 februari 2015, kunnen de huurder of de verhuurder laten weten dat ze een einde willen maken aan de overeenkomst op de vervalddag zodat het contract dus eindigt op 31 augustus 2015.

Wat gebeurt er na afloop van deze periode van negen jaar, indien geen van beide partijen een einde stelt aan deze overeenkomst?

De overeenkomst wordt dan telkens verlengd voor een periode van drie jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen zonder een vergoeding te moeten betalen.

Voorbeeld:

Een overeenkomst wordt gesloten op 15 juli 2006 en treedt in werking op 1 september 2006; de huurovereenkomst loopt tot 31 augustus 2015. Indien geen enkele opzegging wordt opgegeven tegen 28 februari 2015, wordt de overeenkomst verlengd tot 31 augustus 2018; elk van de partijen kan een einde stellen aan de huurovereenkomst op die datum, op voorwaarde de opzegging zes maand voor die datum te betekenen, dus ten laatste op 28 februari 2018. Anders wordt de overeenkomst opnieuw verlengd tot 31 augustus 2021, enzovoort.

c. Hoe kan de verhuurder de huurovereenkomst tijdens de periode van negen jaar beëindigen?

Gedurende deze periode van negen jaar heeft de verhuurder de mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst.

1. Het persoonlijk betrekken van het goed

De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en

dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van zes maand te betekenen.

Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed werkelijk zal betrekken.

Deze persoon kan zijn:

- de verhuurder zelf;
- zijn/haar echtgeno(o)t(e);
- zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e);
- bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e);
- broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

Een opzeg door de verhuurder voor het betrekken door familieleden in de derde graad is niet meer mogelijk tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst. Dit geldt voor de contracten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997.

De huurder kan aan de verhuurder een bewijs van verwantschap vragen. De verhuurder dient dan binnen twee maand dit bewijs voorgelegd te hebben anders kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Deze vordering dient de huurder op zijn beurt in te stellen ten laatste twee maand voor het einde van de opzeggingstermijn. Deze regel geldt reeds voor de huurovereenkomsten die lopen op 31 mei 1997.

Wet van
13 april 1997
Art. 6, 1° en 2°
Art. 15

Wat gebeurt er wanneer de opzegging niet gemotiveerd is?

Deze opzegging is nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betekenen conform de wet. De termijn gaat in bij ontvangst door de huurder van de nieuwe opzegging.

Hoe kan de huurder de naleving van deze voorwaarden nagaan?

De wet voorziet dat het persoonlijk betrekken van het goed door de verhuurder of een familielid moet plaatsvinden in het jaar na het verstrijken van de gegeven opzeg, of ingeval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder, en dat het goed werkelijk en doorlopend betrokken moet blijven gedurende minstens twee jaar.

Indien deze voorwaarden niet vervuld worden, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan 18 maand huurprijs tenzij de verhuurder een buitengewone omstandigheid kan inroepen.



Wat is een 'buitengewone omstandigheid'?

Dit kan zijn:

- een belangrijk motief dat de verhuurder belet zijn plannen uit te voeren;
- deze omstandigheid moet onafhankelijk van zijn wil zijn;
- deze omstandigheid mocht niet te voorzien zijn op het ogenblik van de betekening van de opzegging.

Deze bepaling van de wet is niet verplichtend. Dat betekent dat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder kan uitsluiten of beperken om het huurcontract te beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken. De huurovereenkomst kan bijvoorbeeld bepalen dat tijdens de eerste drie jaar van het contract deze opzegmogelijkheid niet kan worden ingeroepen door de verhuurder.

2. Het uitvoeren van werken

De verhuurder kan tevens de overeenkomst beëindigen indien hij wederopbouwings-, verbouwings- of renovatiewerken overweegt van het gehuurde goed. Hij kan dit slechts doen bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van zes maand te betekenen; de opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan vier vereisten.

- a) Het moet vergezeld worden van een afschrift:
- hetzij van de bouwvergunning, indien de werken zo'n vergunning vereisen;
 - hetzij van een gedetailleerd bestek;
 - hetzij van een beschrijving van de werken met een gedetailleerde raming van de kosten indien de verhuurder van plan is de werken zelf uit te voeren;
 - hetzij van een aannemingsovereenkomst.
- b) De verhuurder moet aantonen wanneer hij de opzegging geeft dat de voorgenomen werken aan de woning de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake stedenbouw in acht nemen.
- c) Tevens moet de verhuurder bewijzen dat de werken het bewoonde gedeelte betreffen dat door de huurder betrokken wordt; alle andere werken die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken zoals werken aan de gevel, de zolder, de tuin, een andere verdieping komen niet in aanmerking en kunnen dus het verbreken van het contract niet rechtvaardigen.
- d) Ten slotte moet de verhuurder bewijzen dat de kosten van de werken drie jaar huurprijs overtreffen.

Deze voorwaarde wordt nochtans versoepeld indien het gebouw, waarin het goed gelegen is, verschillende door de werken getroffen woningen bevat, die eigendom zijn van dezelfde verhuurder, en waarvoor dezelfde werken verricht worden. De globale kosten van die werken moeten twee jaar huurprijs van het geheel van deze woningen overtreffen.

Bovendien kan de verhuurder hier, om zijn werken goed te laten verlopen, te allen tijde de huurovereenkomst van elke betrokken woning beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden. De huurovereenkomst mag evenwel niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd.

Deze bepaling van de huurwet is niet verplichtend. Dit betekent dat de overeenkomst het recht van de verhuurder kan uitsluiten of beperken om het huurcontract te beëindigen om werken uit te voeren. Dat hij dit bijvoorbeeld slechts mag doen bij het einde van de tweede driejarige periode. Deze clause is perfect geldig.

Wat indien de opzegging niet beantwoordt aan de voorwaarden van de wet?

De opzegging is nietig. De verhuurder moet een nieuwe opzegging betekenen conform de wet en binnen de termijnen die hij voorziet.

Hoe kan de huurder de naleving van de wettelijke voorwaarden door de verhuurder nagaan?

De wet voorziet dat de werken moeten beginnen binnen de zes maand en beëindigd zijn binnen de 24 maand na het verstrijken van de gegeven opzeg, of ingeval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder.

De huurder mag aan de verhuurder vragen hem de stukken over te maken (facturen, foto's, ...) die kunnen bewijzen dat de voorziene werken uitgevoerd werden binnen de voorwaarden en termijnen in de wet bepaald. Indien de verhuurder zonder een 'uitzonderlijke omstandigheid' te verantwoorden de werken niet uitvoert binnen de voorziene termijnen en voorwaarden, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan 18 maand huur.

Wat is een 'uitzonderlijke omstandigheid'?
(zie hierboven, blz. 23)

3. Ontbinding zonder motief, mits schadevergoeding

Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van zes maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding te betalen aan de huurder.

De vergoeding bedraagt:

- negen maand huur, indien de opzegging betekend werd op het einde van de eerste driejarige periode;
- zes maand huur, indien de opzegging betekend werd op het einde van de tweede driejarige periode.

De vergoeding moet niet betaald worden op het ogenblik van de opzegging om geldig te zijn.

Opgelet!

Deze bepaling van de huurwet is ook niet verplichtend. Dit betekent dat de overeenkomst het recht van de verhuurder kan uitsluiten of beperken om het huurcontract zonder motief te beëindigen en bijvoorbeeld kan voorzien dat hij de opzegging niet mag geven voor het verstrijken van de tweede driejarige periode.

d. Hoe kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen?

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van drie maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren.

Gedurende de eerste jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan:

- drie maand huur indien hij tijdens het eerste jaar vertrekt;
- twee maand huur indien hij tijdens het tweede jaar vertrekt;
- één maand huur indien hij tijdens het derde jaar vertrekt.

Om geldig te zijn moet deze vergoeding niet betaald worden op het ogenblik van de betekening van de opzegging. De betaling gebeurt tijdens de eindafrekening tussen de partijen bij het verstrijken van het contract.

Wet van
13 april 1997
Art. 6, 7°
Art. 15

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van zes maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief, kan de huurder een tegenopzeg geven van één maand, zonder een schadevergoeding te betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste drie jaar van zijn contract.

Art. 73 van de
Programmawet (I)
van
27 december 2006

Tot slot geldt vanaf 1 juli 2007 de regel dat tot zolang het huurcontract niet geregistreerd is, de huurder een niet binnen de wettelijke termijn geregistreerde huurovereenkomst kan beëindigen zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

2. Huurovereenkomst met een korte duur

Art. 3 § 6
van de huurwet

De huurwet voorziet dat de partijen tevens een overeenkomst kunnen sluiten of verschillende opeenvolgende overeenkomsten voor een totale duur van niet meer dan drie jaar.

Noch de huurder, noch de verhuurder kunnen de overeenkomst vroegtijdig beëindigen tenzij contractueel anders werd overeengekomen.

De wet van 13 april 1997 heeft het principe van de korte duur contracten gewijzigd.

Voor de korte duur contracten die gesloten worden vanaf 31 mei 1997 of vernieuwd of verlengd worden na deze datum, gelden de volgende bepalingen:

- het blijft mogelijk een - schriftelijke - overeenkomst te sluiten of opeenvolgende overeenkomsten voor een totale duur van niet meer dan drie jaar;
- dergelijke contracten kunnen echter slechts één keer, schriftelijk, en onder dezelfde voorwaarden (o.m. dezelfde huurprijs) worden verlengd;
- de duur van deze opeenvolgende contracten mag, maar moet niet dezelfde zijn: zo is het mogelijk een contract van één jaar te sluiten, en dit te verlengen voor twee jaar of een contract van zes maand, en dit te verlengen voor zes maand; een verdere verlenging is dus niet mogelijk;
- noch de huurder, noch de verhuurder kunnen de overeenkomst vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen;
- de overeenkomst kan worden beëindigd mits een opzeggingstermijn van drie maand te betekenen voor het verstrijken van de overeengekomen termijn;
- indien geen opzegging werd betekend drie maand voor de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder (zelfs met een nieuw contract), dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden (ook dezelfde huurprijs) maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van negen jaar.

Wet van
13 april 1997
Art. 6, 8°
Art. 15

Deze bepaling is verplichtend: zij is van toepassing ook al voorziet het contract een andersluidend beding.

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst wordt gesloten voor twee jaar; deze treedt in werking op 1 mei 2007 en loopt tot 30 april 2009. Op die datum beslissen de partijen de huurovereenkomst te verlengen. Dit gebeurt schriftelijk tegen dezelfde huurprijs en voor max. één jaar.

Na een periode van drie jaar beginnend op 1 mei 2007, d.w.z. ten laatste op 30 april 2010 hebben huurder en verhuurder de volgende mogelijkheden:

- de overeenkomst wordt niet beëindigd en de huurder blijft in het goed: de overeenkomst gaat verder tegen dezelfde voorwaarden (zelfde huurprijs maar met mogelijkheid tot jaarlijkse indexatie en driejaarlijkse herziening) maar wordt verondersteld te zijn gesloten voor een periode van negen jaar hetzij van 1 mei 2007 tot 30 april 2016;
- de huurder beëindigt de overeenkomst en gaat weg; de verhuurder kan een nieuwe overeenkomst met een korte duur sluiten of een overeenkomst van negen jaar met een nieuwe huurder tegen andere voorwaarden.
- de verhuurder beëindigt de overeenkomst en de huurder gaat weg.

Wanneer de verhuurder een nieuw contract van max. drie jaar sluit met een andere huurder, mag de nieuwe basishuurprijs niet hoger zijn dan de basishuurprijs van de vorige huurder, aangepast aan de index.

Is toegelaten:

- het sluiten van max. twee opeenvolgende overeenkomsten met een korte duur met dezelfde huurder maar voor een termijn die drie jaar niet mag overtreffen (1+1 of 2+1);
- met dezelfde huurder een overeenkomst van negen jaar sluiten, nadien een contract van drie jaar (9+3);
- bij het verstrijken van een driejarige periode van bewoning, de huur verderzetten gedurende zes jaar volgens dezelfde voorwaarde.

Is niet toegelaten:

- met dezelfde huurder opeenvolgende contracten van drie jaar sluiten (3+3...);
- op het einde van een overeenkomst van drie jaar de bestaande huurvoorwaarden wijzigen.

3. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan negen jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van negen jaar.

Art. 3, § 7
van de huurwet

4. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder. Deze overeenkomst eindigt dan automatisch wanneer de huurder komt te overlijden.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van drie maand.

De partijen kunnen in het contract ook bepalen dat zij afzien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien.

Deze bepalingen gelden voor de levenslange huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997.

In de overgangsbepalingen van de wet van 1991 wordt retroactief een nieuwe bepaling ingevoegd: de afdeling II is niet van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven die reeds bestonden op 28 februari 1991.

5. Welke zijn de andere mogelijkheden om een huurovereenkomst te beëindigen?

a. De foutieve niet-uitvoering

Wanneer de huurder of verhuurder de verplichtingen die hem in de huurovereenkomst of door de wet worden opgelegd niet nakomt, kan de tegenpartij deze laten oproepen of laten dagvaarden voor de vrederechter om :

- ofwel, de volledige en eenvoudige uitvoering van het contract te vragen;
- ofwel de ontbinding van het contract en bovendien, in beide gevallen, schadevergoeding en interesten eisen.

Dit is de toepassing van een algemeen principe van het verbintenissenrecht.



b. Verbreking met wederzijdse toestemming

De partijen kunnen ook steeds overeenkomen om de huurovereenkomst vroegtijdig, d.w.z. vóór de normale einddatum, te beëindigen. Gezien het verplichtend karakter van de bepalingen van de huurwet is het nochtans aangewezen om dit akkoord schriftelijk te bevestigen om een eventuele latere betwisting te vermijden.

6. Welke zijn de omstandigheden die de huurovereenkomst niet beëindigen?

a. Het overlijden van de verhuurder of de huurder

Het overlijden van één van de partijen stelt geen einde aan de huurovereenkomst, behalve bij de huurovereenkomst voor het leven (zie hoofdstuk IV).

De erfgenamen, hetzij van de verhuurder hetzij van de huurder zijn dus gehouden om de lopende huurovereenkomst voort te zetten en kunnen er slechts een einde aan maken door naleving van de wettelijke voorwaarden.

b. De verkoop of schenking van het gehuurde goed

(zie hoofdstuk X)

c. De uitdrukkelijke ontbindende clause

Dit betreft de clause van het contract die voorziet dat het contract van rechtswege, d.w.z. automatisch beëindigd wordt in het geval één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Voorbeeld:

Indien de huurder gedurende twee opeenvolgende maanden de huurprijs niet betaalt. Dergelijke clause 'de uitdrukkelijke ontbindende clause' genaamd, is nietig. Ze kan niet worden ingeroepen. Ingeval van een fout begaan door één van der partijen kan alléén de rechter de ontbinding van het contract uitspreken.

7. Verlenging van de huur- overeenkomst wegens buitengewone omstandig- heden

Op welke manier de huurovereenkomst ook beëindigd wordt, de huurder kan een verlenging aanvragen op grond van buitengewone omstandigheden.

De huurder moet deze verlenging aan de verhuurder vragen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst:

- indien de verhuurder akkoord gaat, bepalen de partijen vrij de duur van de verlenging;
- indien de verhuurder weigert, beslist de rechter, rekening houdende met de belangen van beide partijen, en namelijk met de eventuele hoge leeftijd van één van hen.

De rechter die de verlenging toestaat, kan eveneens, indien hij dit billijk acht, aan de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan.

Indien de opzegging zonder motief was en de verhuurder een vergoeding verschuldigd is, kan de rechter deze vergoeding verminderen of afschaffen.

Het principe van deze regel bestond reeds vroeger, maar de huurwet bracht drie wijzigingen aan op de overeenkomsten die onder de toepassing van deze wet vallen:

- De rechter kan de duur van de verlenging vrij bepalen, maar de huurwet verplicht hem een bepaalde duur te voorzien.
De rechter mag niet beslissen een contract te verlengen 'tot dat de huurder een andere woning heeft gevonden'.
- De huurder kan bij het einde van de eerste verlenging, indien hij nieuwe buitengewone omstandigheden kan invoeren, een nieuwe verlenging vragen, d.w.z. ten laatste één maand voor het verstrijken van de eerste verlenging. Dezelfde regels zijn van toepassing op deze hernieuwing waarvan de duur, eveneens door de rechter bepaald wordt. Eén enkele hernieuwing is mogelijk.

De duur van deze vernieuwing kan verschillen van deze van de eerste verlenging.

- De huurwet staat de huurder toe een verlenging te vragen aan de koper van de woning.

Wat zijn 'buitengewone omstandigheden'?

Dit zijn omstandigheden die, gedurende een zekere periode, het vooruitzicht op een verhuis of het zoeken naar een woning kunnen bemoeilijken.

Eenzijds 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.

Wat zijn 'de belangen van de partijen'?

De rechter moet tevens rekening houden met de belangen van de verhuurder, zijn persoonlijke toestand en de nadelen die het behoud van de huurder in de woning voor hem kunnen meebrengen.

De rechter zal bijvoorbeeld rekening houden met het ongemak dat voor de verhuurder kan voortvloeien uit de verplichting om, waar hijzelf verblijft, zelf een hogere huurprijs te moeten betalen in afwachting dat hij zijn woning persoonlijk kan betrekken.



V. HOE DE HUURPRIJS EN DE LASTEN BEREKENEN?

1. Mag de huurprijs vrij worden bepaald?

Hier gelden twee belangrijke regels:

- De huurprijs wordt, telkens wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten, of het nu gaat om dezelfde verhuurder en zelfde huurder of om andere personen, vrij bepaald tussen de partijen. Dit is niet het geval wanneer het gaat over opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur met verschillende huurders, die beëindigd werden door de verhuurder. Met andere woorden, de huurprijzen zijn niet gereguleerd. De huurwet behoudt dit fundamenteel principe.

Voorbeeld:

Wanneer de partijen bij het verstriken van een huurovereenkomst van negen jaar besluiten een nieuwe overeenkomst van negen jaar te sluiten, of een nieuwe huurovereenkomst van drie jaar, dan wordt de nieuwe huurprijs vrij bepaald.

- Daarentegen blijft de oorspronkelijke huurovereenkomst geldig telkens wanneer de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen verlengd wordt. De huurprijs kan bij deze gelegenheid niet worden gewijzigd.

Voorbeeld 1:

Bij het einde van een huurovereenkomst van negen jaar beëindigen noch de verhuurder noch de huurder de overeenkomst; de huurovereenkomst wordt telkens verlengd voor opeenvolgende perioden van drie jaar, onder dezelfde voorwaarden.

Het is dezelfde huurovereenkomst die verder loopt en de huurprijs mag niet worden gewijzigd.

Voorbeeld 2:

Bij het einde van een huurovereenkomst van één jaar beslissen de partijen schriftelijk hun contractuele relatie met één of twee bijkomende jaren verder te zetten; de huurwet laat dit slechts toe in het kader van eenzelfde huurovereenkomst en daardoor kan de huurprijs niet worden gewijzigd. Indien op het einde van een contract van korte duur, de huurder de huur verzet zonder dat een nieuwe overeenkomst werd gesloten, wordt de overeenkomst beschouwd als zijnde gesloten voor een periode van negen jaar, die ingaat bij de aanvang van het oorspronkelijk contract. De overeenkomst loopt dus verder zonder dat de huurprijs om deze reden kan worden gewijzigd.

Het principe blijft wel behouden van de jaarlijkse indexatie van de huurprijs en de mogelijkheid om de huurprijs te herzien in de loop van de huurovereenkomst (zie punt 3 hieronder).

2. De indexatie

De indexatie is de periodische aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud.

a. Mag de huurprijs geïndexeerd worden?

Vóór 1991 mocht de huurprijs slechts worden geïndexeerd wanneer de partijen dit voorzien hadden. Deze regel is nog toepasselijk op contracten van bepaalde duur gesloten vóór 28 februari 1991. Voor de contracten die gesloten werden vanaf 28 februari 1991 gelden de volgende principes: de huurprijs mag altijd geïndexeerd worden, eens per jaar, op de verjaardagsdatum van de inwerking-treding van de huurovereenkomst, zelfs indien het contract dit niet voorziet. Maar deze regel is niet verplichtend: het contract mag dus voorzien dat er geen indexatie is, en in dat geval kan deze ook niet gevorderd worden.

Kortom, de indexatie is sinds 28 februari 1991 steeds toegelaten voor de mondelinge huurovereenkomsten; voor de geschreven huurovereenkomsten is zij toegelaten behalve wanneer het contract dit uitdrukkelijk uitsluit.

Voor de contracten die worden gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 is er een bijkomende voorwaarde om de huurprijs te mogen indexeren: het huurcontract moet namelijk schriftelijk zijn gesloten. Bij een mondeling contract mag geen indexatie gebeuren. Deze nieuwe bepaling geldt niet voor de mondelinge contracten gesloten vóór 26 februari 1991.

b. Wanneer mag de huurprijs geïndexeerd worden?

Elk jaar ten vroegste op de verjaardagsdatum van de inwerkingtreding van het contract.

Echter:

- de indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen;
- deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst werd gesloten in maart 1997 en treedt in werking op 1 april 1997. De verhuurder mag de indexatie vorderen vanaf 1 april 1998. Indien hij vergeet dit te doen kan hij het later vragen. Maar indien hij de indexatie bijvoorbeeld slechts vanaf 15 september 1998 vordert, zal hij de betaling ervan slechts mogen eisen voor de maanden juni, juli, augustus en september 1998, en voor de volgende maanden natuurlijk.

De verjaring

De verjaring is een middel om, na verloop van een bepaalde tijd, bevrijd te worden van schuld; dit betekent hier dus voor de huurder bevrijd te worden van de betaling van het bedrag dat volgt uit de indexatie van de huurprijs.

De rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van dit bedrag verjaart na één jaar, te rekenen vanaf de verzending van het aangetekend schrijven aan de huurder.

De verhuurder heeft dus één jaar, vanaf het versturen van deze aangetekende brief, om in rechte (door een verzoekschrift of dagvaarding) de betaling van het bedrag dat volgt uit de indexatie te eisen.

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst wordt gesloten op 15 maart 2007 en treedt in werking op 1 april 2007. De indexatie van de huurprijs mag door de verhuurder schriftelijk gevorderd worden, vanaf 1 april 2008. Indien hij tot 4 augustus 2008 wacht om dit te doen, is de indexatie verschuldigd vanaf deze datum voor de drie maand die de maand van de aanvraag voorafgaan, d.w.z. voor de maanden mei, juni en juli en voor de volgende maanden.

Vanaf de datum van de aanvraag ontstaat de verplichting voor de huurder de indexatie te betalen en begint de verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder. Hij moet zijn vordering indienen voor 4 augustus 2009 indien de verhogingen voor de maanden mei tot juli 2008 niet vrijwillig worden betaald.

c. Hoe de indexatie berekenen?

Volgende regels zijn van toepassing op alle huurovereenkomsten.

De indexatie gebeurt steeds op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de gezondheidsprijzen.

Om het bedrag van de geïndexeerde huurprijs te kennen, wordt de volgende formule toegepast.

$$\frac{\text{basis-huurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst werd gesloten in augustus 2008 en trad in werking op 1 september 2008 met een huurprijs van 400 euro. Tot op het einde van de overeenkomst:

- zal de basisprijs 400 euro bedragen;
- zal het indexcijfer dat zijn van juli 2008, dus 111,22 (basis 2004).

Elk jaar zal het nieuwe indexcijfer dat zijn van de maand augustus. In 2009: 110,66, in 2010: 112,94 enzovoort.

Indien de huurprijs werd herzien op het einde van een driejarige periode, conform de regels voorzien door de huurwet,

- ofwel bij akkoord tussen de partijen,
- ofwel door een rechterlijke beslissing,

zal de basishuurprijs die in overweging moet worden genomen voor de latere toepassing van de regels betreffende de indexatie, de nieuwe op die wijze herziene huurprijs zijn.

De datum van 'sluiting' die in overweging moet worden genomen voor de keuze van de juiste formule, en het aanvangsindexcijfer waarmee men moet rekening houden, is de datum van de herziening.

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst is mondeling gesloten in 1983. De huurprijs werd op 7000 frank vastgesteld. Deze overeenkomst wordt verondersteld begonnen te zijn op 1 januari 1987.

Ingevolge een rechtsvordering bekwam de verhuurder een herziening van de huurprijs op 1 januari 1993, dus op het einde van de tweede driejarige periode. De nieuwe huurprijs werd op 15 000 frank vastgesteld.

De basishuurprijs bedraagt nu 15 000 frank, om te zetten in euro vanaf 1 januari 2002 (zie blz. 45) en het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1992.

Hoe de basishuurprijs bepalen?

De basishuurprijs mag nooit de door de huurder verschuldigde kost en lasten bevatten.

De definitie varieert in functie van de datum waarop de overeenkomst werd gesloten:

- indien de overeenkomst nog in werking trad voor januari 1984 is de basishuurprijs:
 - ofwel deze als dusdanig bepaald door een rechterlijke beslissing ingevolge een vordering ingediend voor 28 februari 1991;
 - ofwel, indien er geen rechterlijke beslissing dienaangaande was, is het de basishuurprijs die als referentie diende bij het berekenen van de huurprijs die steeds werd betaald tussen 1 januari en 31 december 1990, indien dit bedrag werd aangevochten;
 - en ten slotte, is het de laatste huurprijs die betaald werd tijdens het jaar 1983.
- indien de overeenkomst werd gesloten vanaf 1 januari 1984: de basishuurprijs is deze die werd overeengekomen tijdens het sluiten van de huurovereenkomst of die werd bepaald door een rechtelijke beslissing.

Hoe bepaalt men het aanvangsindexcijfer?

De definitie van het indexcijfer varieert ook in functie van de datum waarop de huurovereenkomst werd gesloten.

1. Indien de overeenkomst nog werd gesloten voor 1 januari 1981: het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982. Op basis van 1988 = 100, bedraagt het aanvangsindexcijfer 82,54 punten.
2. Indien de overeenkomst gesloten werd tussen 1 januari 1981 en 1 januari 1984 en in werking trad voor 1 januari 1984: het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de indexatie kon worden toegepast in 1983 (of het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, indien deze werking trad in 1983).
3. Indien de overeenkomst in werking trad vanaf 1 januari 1984: het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst werd gesloten.
4. Indien de overeenkomst werd gesloten vanaf 1 februari 1994: het aanvangsindexcijfer is het hiertoe berekende en benoemde indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst werd gesloten.

Hoe het nieuwe indexcijfer bepalen?

Het is steeds het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (en niet van de maand van het sluiten van de huurovereenkomst).

Voor de indexeringen na 1 februari 1994 is het indexcijfer, dat gehanteerd moet worden, de gezondheidsindex.

Voorbeeld 1:

Voor de overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981. Huurovereenkomst gesloten in juli 1979 en in werking getreden op 1 augustus 1979. De huurprijs die in december 1983 werd betaald bedraagt 13.000 frank. De huurprijs voor augustus 1990 zou theoretisch gelijk moeten zijn aan:

$$\frac{13.000 \text{ fr.} \times \text{het indexcijfer van jul.1990 (106,28)}}{\text{indexcijfer van dec. 1982 (82,54)}}$$

dus 16 739 frank. In feite werd de huurprijs voor augustus 1990 door de partijen onderling op 18 000 frank bepaald.

De basishuurprijs is dus gelijk aan:

$$\frac{18.000 \text{ fr.} \times 82,54}{\text{indexcijfer van jul.1990 (106,28)}} = 13.979 \text{ fr.}$$

De huurprijs kon op 1 augustus 2001 aangepast worden volgens de volgende formule:

$$\frac{13.979 \text{ fr.} \times \text{index van jul.2001 (131,32)}}{\text{indexcijfer van dec. 1982 (82,54)}} = 22.240 \text{ fr.}$$

Voorbeeld 2:

Voor de overeenkomsten gesloten tussen 1 januari 1981 en 1 januari 1984 en in werking getreden vóór 1 januari 1984. Huurovereenkomst gesloten in september 1983 en in werking getreden op 1 oktober 1983. De overeengekomen huurprijs werd bij het sluiten van het contract op 14 000 frank bepaald. De indexaties werden zeer precies berekend. De basishuurprijs is dus 14 000 frank. De huurprijs kon op 1 oktober 2001 aangepast worden volgens de formule:

$$\frac{14.000 \text{ fr.} \times \text{index van sept.2001 (131,61)}}{\text{indexcijfer van sept.1983 (87,83)}} = 20.978 \text{ fr.}$$

Voorbeeld 3:

Voor de overeenkomsten in werking getreden vanaf 1 januari 1984. Huurovereenkomst gesloten in april 1991 en in werking getreden op 1 juli 1991. De overeengekomen huurprijs bedraagt 12 000 frank. De huurprijs kon op 1 juli 2001 aangepast worden volgens de formule:

$$\frac{12.000 \text{ fr.} \times \text{index van jun.2001 (131,19)}}{\text{indexcijfer van maart 1991 (108,80)}} = 14.469 \text{ fr.}$$

d. Hoe de indexcijfers voor de berekening van de huurindexering kennen?

De tabellen voor de indexering van de huur staan achteraan in deze brochure.

Voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 februari 1994 worden uitsluitend de tabellen met de basis 1988 = 100 gebruikt. Voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994 kunnen zowel de tabellen met de basis 1988 = 100 als de tabel met de basis 1996 = 100 worden gebruikt. Men dient er zich uiteraard steeds van te vergewissen dat het aanvangsindexcijfer en het nieuwe indexcijfer dezelfde basis hebben.

Het meest recente gezondheidsindexcijfer kan steeds worden vernomen via een automatisch antwoordapparaat van de FOD Economie op het nummer 02 277 56 40 of via de website van deze FOD (statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumtieprijzen/gezondheidsindex).

Voor bijkomende inlichtingen over deze indexcijfers kan men zich wenden tot:

Federale overheidsdienst Economie, KMO,
Middenstand en Energie
Algemene Directie Statistiek en Economische
Informatie - Dienst indexcijfers der prijzen
Simon Bolivarlaan 30, 1000 Brussel
tel.: 02 277 51 11
e-mail: ind@economie.fgov.be

3. Mag de huurprijs herzien worden?

Er werd reeds eerder gezegd dat de huurprijs tijdens eenzelfde huurovereenkomst, zelfs indien deze werd verlengd, niet kan worden gewijzigd. Deze basisregel blijft geldig voor alle geschreven contracten van bepaalde duur gesloten vóór 28 februari 1991. Voor alle andere overeenkomsten voorziet de regel echter een belangrijke versoepeling sinds de huurwet van 20 februari 1991 die onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toelaat of het nu gaat om een verhoging of een verlaging.

Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode.

De herziening kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de negende en zesde maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Voorbeeld:

Indien de huurovereenkomst in werking trad op 1 augustus 2006 kan de herziening van de huurprijs door elke partij gevraagd worden tussen 1 november 2008 en 31 januari 2009.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de zesde en derde maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

De rechter kan de herziening toestaan in twee gevallen:

Eerste geval:

Hij kan een verhoging of verlaging van de huurprijs toestaan indien de vragende partij bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden tenminste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Voorbeeld:

De betaalde huurprijs bedraagt 200 euro; de verhuurder moet bewijzen dat het gehuurde goed een normale huurwaarde heeft van 240 euro minimum indien hij een aanvraag tot herziening wil indienen. De huurder moet bewijzen dat de normale huurwaarde 160 euro bedraagt.

Tweede geval:

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste 10 % van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

Wet van
13 april 1997
Art. 9, 1°
Art. 15

De werken die de verhuurder heeft moeten uitvoeren om het goed in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitsvereisten (zie het KB van 8 juli 1997) komen hiervoor niet in aanmerking.

Deze bepaling is van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vanaf 31 mei 1997.

De bewijzen vormen de voorwaarde voor het toekennen van een verhoging of een verlaging van de huurprijs door de rechter. De aanvrager moet kunnen aantonen dat het verschil tussen de huurwaarde en de betaalde huurprijs minstens 10 of 20 % bedraagt.

De rechter is niet gehouden om rekening te houden met dit verschil.

Hij kan bijvoorbeeld een verschil van 30 % vaststellen en slechts een verhoging van 15 % toekennen. De huurwet voorziet inderdaad dat de rechter uitspraak doet naar billijkheid. Indien hij een herziening van het bedrag van de huurprijs toestaat wordt deze van kracht vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.

Door de wet van 13 april 1997 wordt de regel ingevoerd dat de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger mag zijn dan de geïndexeerde huurprijs, indien opeenvolgende contracten van korte duur worden gesloten met verschillende huurders telkens na opzeg van de verhuurder.

De geïndexeerde basishuurprijs kan in de loop van deze negen jaar enkel worden verhoogd wanneer door nieuwe omstandigheden of door verbeteringswerken de normale huurwaarde tenminste 10 % of 20 % hoger wordt dan de eisbare huurprijs. De bewijslast daarvoor rust op de verhuurder.

DUS:

De huurprijs mag gedurende negen jaar niet worden verhoogd (behoudens jaarlijkse indexering) wanneer het gaat om:

- korte duur contracten (drie jaar);
- na elkaar steeds met een andere huurder gesloten;
- en telkens opgezegd door de verhuurder.

Wet van
13 april 1997
Art. 9, 3°
Art. 15

De rechter zal de ten onrechte verhoogde huurprijs herleiden tot de proportioneel aangepaste huurprijs, zijnde:

$$\frac{\text{basishuurprijs die gold bij het begin van de 9 jaar} \times \text{indexcijfer vd maand voorafgaand aan die van het sluiten vd nieuwe huurovereenkomst}}{\text{indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de 9 jaar}}$$

Slechts na contactname met de vorige huurder zal de nieuwe huurder kunnen nagaan:

- of de vorige huurder ook een contract had van korte duur;
- of dit contract werd opgezegd door de verhuurder;
- of de nieuwe basishuurprijs niet hoger is dan de geïndexeerde basishuurprijs van de vorige huurder.

Dit geldt slechts voor de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997. De negenjarige periode kan maar aanvangen na deze datum!

4. Hoe staat het met de lasten?

Bovenop de betaling van de huurprijs is de huurder dikwijls verplicht, volgens de huurovereenkomst, bepaalde uitgaven te zijnen laste te nemen of ze aan de verhuurder terug te betalen. Zoals bijvoorbeeld: de lasten van verbruik, onderhoud, ...

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die deze kosten en/of lasten moet betalen. Belangrijke uitzondering hierop is de onroerende voorheffing.

Daarenboven verbiedt de wet ook de bemiddelingskosten van een immobiliënagentschap te verhalen op de huurder.

a. Wie moet de onroerende voorheffing betalen?

De onroerende voorheffing met betrekking tot het gehuurde onroerend goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Dit verbod geldt voor de huurovereenkomsten gesloten vanaf 30 december 1989.

Deze bepaling is verplichtend. De contractuele clause waarbij de huurder verplicht is de onroerende voorheffing te betalen, is niet geldig.

Art. 5
van de huurwet

b. De kosten van een immobiliënagenschap

Wanneer er bemiddelingskosten optreden door een derde voor de verhuring van het onroerend goed (zoals deze door een immobiliënkantoor), verbiedt de wet de verhuurder deze kosten te verhalen op de huurder. Als enige uitzondering op deze regel geldt het geval waarin de huurder zelf deze derde de opdracht tot bemiddeling gegeven heeft.

Deze bepaling is in werking getreden op 17 augustus 2009.

c. Hoe worden de andere kosten en lasten bepaald?

De kosten en lasten moeten steeds los van de huur in een afzonderlijke rekening van de huur worden opgeheven. Deze regel is verplichtend.

Deze regel is van toepassing zelfs indien de kosten en lasten in vaste bedragen werden vastgesteld, d.w.z. forfaitair zijn.

Indien dit het geval is, dus indien de kosten en de lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan het forfaitair bedrag.

De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen:

- ofwel de herziening van het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten;

- ofwel hun omzetting in werkelijke kosten en lasten.

De huurwet voorziet dat de rechter uitspraak doet onder meer door rekening te houden met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en, dat hij telkens als het mogelijk is, tot de omzetting zal beslissen.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De bewijsstukken moeten worden voorgelegd. De huurder heeft dus het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

Een speciale regel bestaat inzake de uitvoering van deze verplichting wanneer het gehuurde goed een onderdeel is van een appartementsgebouw waarvan het beheer door eenzelfde persoon wordt gedaan (dit kan een gevolmachtigde zijn, de eigenaar zelf of een maatschappij). In dit geval beschouwt de wet dat de voorwaarde betreffende het voorleggen van de bewijsstukken vervuld is indien de verhuurder de huurder een overzicht geeft van de kosten en lasten en aan de huurder de mogelijkheid wordt gegeven om de bewijsstukken in te kijken op de woonplaats van de fysieke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer van het goed waarneemt.

Opmerking: deze regels betreffende de betaling van de kosten en lasten zijn verplichtend.

Huurwet
Art. 5ter, ingevoegd
bij de wet
van 18 juni 2009

Burgerlijk
Wetboek
Art. 1728ter

Art. 7, § 2
van de huurwet

Wet van
13 april 1997
Art. 9, 4°
Art. 15

5. Hoe kan de huurder de sommen terugkrijgen die hij teveel heeft betaald?

De hieronder beschreven regels zijn toepasselijk op alle huurovereenkomsten en zijn verplichtend. Het gebeurt dat de huurder omwille van een regeling van de huurprijs of van de lasten sommen heeft betaald die hij niet verschuldigd was of waarvan na onderzoek bleek dat zij hoger waren dan de werkelijke uitgaven. De huurder mag van de verhuurder de teruggave eisen van alle teveel betaalde sommen.

Hij moet zijn verzoek aan de verhuurder richten per aangetekend schrijven. Maar opgelet:

- de huurder mag slechts de teruggave eisen van de sommen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaren die de verzending van het aangetekend schrijven voorafgaan;
- de rechtsvordering van de huurder tot teruggave van de te veel betaalde sommen verjaart binnen een termijn van één jaar te rekenen vanaf de datum van het versturen van het aangetekend schrijven.

Voorbeeld:

Sinds de maand februari 2004 betaalt de huurder elke maand aan zijn verhuurder 30 euro lasten teveel. Hij bemerkt dit niet vóór oktober 2010. Op 10 november 2010 stuurt hij een aangetekend schrijven naar zijn verhuurder waarin hij de terugbetaling van deze lasten vraagt; hij heeft slechts recht op de terugbetaling van de lasten die te veel werden betaald gedurende de vijf jaar die het verzenden van deze brief voorafgaan (d.w.z. vanaf de maand november 2005). Indien de verhuurder dit niet terugbetaalt, kan de huurder een rechtsvordering instellen bij de vrederechter binnen een termijn van één jaar, te rekenen vanaf 10 november 2010.

6. Wat kan de verhuurder doen indien de huurder de huur of de lasten niet betaalt?

De verhuurder kan de huurder die zijn huurprijs of lasten niet betaalt niet eenzijdig uit de woning zetten, zelfs niet indien het contract in deze sanctie uitdrukkelijk voorziet.

Nadat hij de huurder heeft aangemaand te betalen binnen de termijn die hij heeft vastgesteld (per aangetekend schrijven), kan de verhuurder hem voor de vrederechter dagvaarden of laten oproepen met een verzoekschrift en de betaling eisen:

- van achterstallige huur en of lasten;
- en eventueel de ontbinding van de huurovereenkomst eisen, ten nadele van de huurder, en daarenboven, in beide gevallen, schadevergoeding en interesten eisen.

De rechter kan, rekening houdend met bepaalde omstandigheden, een uitstel van betaling verlenen aan de huurder.

Ook hier gelden de regels die toepasselijk zijn op de verjaring. De rechtsvordering van de verhuurder voor de betaling van de huursommen die hem niet werden betaald of onvolledig werden betaald verjaart na vijf jaar te rekenen van de vervalddag van deze huursommen.

Deze termijn van verjaring van vijf jaar is ook van toepassing wanneer de verschuldigde en niet betaalde sommen overeenkomen met kosten en lasten die jaarlijks of binnen kortere termijnen te betalen zijn (indien langere termijnen werden voorzien is de verjaring tien jaar).

7. Diverse mogelijkheden om de onroerende voorheffing te verminderen

De onroerende voorheffing die ten laste is van de verhuurder wordt onder bepaalde voorwaarden, die betrekking hebben op de gezinssituatie van de huurder, verminderd. Het betreft de volgende verminderingen: de vermindering wegens groot-oorlogsinvalide of gehandicapte persoon; de vermindering voor 'personen ten laste'.

De verhuurder die de onroerende voorheffing moet betalen, dient deze vermindering aan de fiscus te vragen. Nochtans is het de huurder die van deze vermindering moet kunnen genieten omdat het zijn gezinstoestand is die deze vermindering rechtvaardigt. Daarom mag de huurder deze vermindering van de onroerende voorheffing in mindering brengen van de huurprijs, zelfs wanneer het contract hem dit zou verbieden. Het verdient uiteraard aanbeveling dat de huurder de verhuurder hierover op de hoogte brengt.

De huurder kan bij de fiscale administraties informatie inwinnen omtrent het kadastrale inkomen van het gehuurde goed (administratie van het kadaster) en omtrent het bedrag van de eventuele vermindering (ontvanger van de directe belastingen).



Verordening (EG)
nr. 1103/97 van
de Raad van
17 juni 1997
over enkele
bepalingen
betreffende de
invoering van de
euro Art. 4 en 5

8. Invloed van de invoering van de euro op de huurprijs en de kosten en de lasten

Vanaf 1 januari 2002 dienen de bedragen in Belgische franken in de bestaande huurovereenkomsten te worden gelezen als bedragen in euro overeenkomstig de vastgelegde omrekeningkoers: 1 EUR = 40,3399 BEF.

De te betalen of te boeken geldbedragen die in Belgische frank zijn uitgedrukt en in euro worden omgerekend, worden bij omrekening in euro afgerond op de dichtsbijzijnde cent. Indien het derde cijfer na de komma 4 of minder bedraagt, wordt naar beneden afgerond.

Volgende voorbeelden kunnen deze regels verduidelijken.

Voorbeeld 1:

Een huurovereenkomst werd gesloten in augustus 2001 en trad in werking op 1 september 2001 met een huurprijs van 13 000 frank per maand en een provisie voor de kosten van 1000 frank per maand. Vanaf 1 januari 2002 dient de huurprijs voorzien in de overeenkomst te worden gelezen in euro: 13 000 gedeeld door 40,3399 zijnde 322,26158(...) euro. De provisie bedraagt 24,79 euro. De bedragen worden afgerond op de dichtsbijzijnde cent, omdat het om werkelijk te betalen bedragen gaat.

Verordening (EG)
nr. 974/9 van
de Raad van
3 mei 1998 tot
invoering van de
euro Art. 14

Wet van
30 oktober 1998
betreffende
de euro Art. 3

Voorbeeld 2:

Een huurovereenkomst werd gesloten in december 1998 en trad in werking op 1 februari 1999 met een huurprijs van 14 000 frank per maand. De huurprijs mag op 1 februari 2002 als volgt worden aangepast.

De basishuurprijs dient te worden gelezen in euro: 14 000 gedeeld door 40,3399 zijnde 347,05093(...) euro. Aangezien dit bedrag niet werkelijk dient te worden betaald, maar enkel het resultaat is van een tussenberekening die vervolgens zal worden gebruikt voor de berekening van de geïndexeerde huurprijs, wordt dit bedrag niet afgerond.

Dit laatste bedrag dient daarentegen wel werkelijk te worden betaald en wordt daarom wel afgerond op de dichtsbijzijnde cent. De te betalen, geïndexeerde huurprijs bedraagt dus 371,48 euro.

$$\frac{14.000}{40,3399} \times \frac{\text{gezondheidsindexcijfer jan.2002 (109,93*)}}{\text{gezondheidsindexcijfer nov.1998 (102,70*)}} = 371,48305(\dots) \text{ EUR}$$

(*basis 1996 = 100)

VI. VERPLICHTE VERMELDING VAN DE HUURPRIJS EN DE KOSTEN

Artikel 1716
van het
Burgerlijk
Wetboek

Bij de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, dient van 18 mei 2007 in elke officiële en publieke mededeling het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten te worden vermeld. Inbreuken op deze verplichting kunnen door de gemeenten worden bestraft met een administratieve boete tussen 50 en 200 euro.



VII. WAT IS EEN HUUROVEREENKOMST MET RENOVATIE?

Art. 8
van de huurwet

De wet van 13 april 1997 heeft het principe van de renovatiecontracten beter omschreven.

De huurwet voorziet in een bepaald aantal verplichtingen en strikte bepalingen betreffende enerzijds de duur van de overeenkomsten, de mogelijkheden om deze te beëindigen en anderzijds betreffende de staat waarin het gehuurde goed moet worden gesteld.

Nochtans aanvaarden huurders dikwijls - of verlangen zij - om zelf, in het goed dat ze bewonen, een zeker aantal kleine veranderingen aan te brengen, werken uit te voeren (kleine of grote) die niet alleen hun levensomgeving verbeteren, maar ook de staat van de woning in het algemeen ten goede komen. De huurwet heeft dit initiatief willen aanmoedigen.

Wet van
13 april 1997
Art. 10 en Art. 15

1. De partijen moeten de renovatieovereenkomst schriftelijk sluiten en zo duidelijk mogelijk bepalen:

- welke de werken zijn die de huurder zal uitvoeren en de termijn die hij hiervoor zal nodig hebben;
- welke de tegenprestatie zal zijn waartoe de verhuurder zich verbindt, evenals de duur van deze verbintenis die niet noodzakelijk gebonden is aan de termijn die nodig is voor het uitvoeren van de werken.

2. De wet staat zelfs bij het sluiten van zulke huurovereenkomst een afwijking toe aan de regel die de naleving van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid oplegt, maar slechts onder vijf cumulatieve voorwaarden:

- de geplande werken moeten minstens tot doel hebben de onvolkomenheden van de woning op dit vlak te verhelpen;
- de renovatiewerken moeten precies omschreven zijn;
- de aanvang voor de werken moet binnen een redelijk tijdstip zijn bepaald;
- er mag geen huur worden gevraagd tijdens de termijn die overeengekomen is om de renovatiewerken uit te voeren;
- de termijn moet redelijkerwijs voldoende zijn om die werken uit te voeren.

Voorbeeld:

Het gehuurde goed beschikt niet over stromend water maar de huurder verbindt zich ertoe om de nodige werken uit te voeren om dit te installeren. Dit betekent echter niet dat de huurovereenkomst met renovatie uitsluitend voor de verwezelijking van deze 'elementaire' werken kan beoogd worden. Deze huurovereenkomst kan ook gesloten worden met het oog op het uitvoeren van werken ter vergroting, verfraaiing of verbetering van het comfort welke niet strikt noodzakelijk zijn.

3. Ook bepaalt de wet dat de werken die de huurder zal uitvoeren in het kader van 'een huurovereenkomst met renovatie' een tegenprestatie van de verhuurder zullen meebrengen.

Deze tegenprestatie kan bestaan uit:

- ofwel een vermindering of kwijtschelding van de huurprijs;
- ofwel ziet de verhuurder af van het recht om een herziening van de huurprijs te vragen;
- ofwel verbindt de verhuurder zich ertoe om de huurovereenkomst niet te beëindigen (om welke reden ook, met inbegrip van de persoonlijke betrekking van het goed), en gedurende een periode die in het contract bepaald moet zijn en die langer of korter dan negen jaar kan zijn volgens de omvang van de geplande werken.

Na het uitvoeren van de werken wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering en dit in aanwezigheid van de huurder en verhuurder.

De bepalingen zijn van toepassing op de renovatiecontracten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997.



VIII. KAN DE HUURDER ZIJN HUUROVEREENKOMST OVERDRAGEN?

In dit verband moet rekening gehouden worden met twee principes:

- De huurder die het goed dat hij huurt niet tot zijn eigen hoofdverblijfplaats bestemt, kan de huurovereenkomst niet overdragen aan een andere persoon die het goed tot zijn hoofdverblijfplaats zou bestemmen.
- De huurder die het goed huurt als hoofdverblijfplaats kan zijn huurovereenkomst niet aan een andere persoon overdragen, behalve indien de verhuurder deze overdracht vooraf en schriftelijk toelaat. In dit geval, in tegenstelling met wat normaal gebeurt bij overdracht van een huurovereenkomst, is de huurder die het goed verlaat niet gehouden de verplichtingen voor de nieuwe huurder die hem vervangt na te komen, behalve indien het document waarin de verhuurder zijn toestemming verleent, voor de overdracht bepaalt dat hij verantwoordelijk blijft voor de nieuwe huurder, bijvoorbeeld wanneer deze laatste de huurprijs niet zou betalen.

Wet van
20 februari 1991
Art. 4
(Burgerlijk
Wetboek)
Art. 1717
Afdeling II
Art. 4, § 1
en § 3

Indien de huurder zijn overeenkomst overdraagt in strijd met dit verbod zal hij verantwoordelijk zijn voor de gevolgen die eruit voortvloeien en loopt hij het risico onder meer schadevergoeding en interesten te moeten betalen aan de overnemer (d.w.z. de nieuwe huurder) en aan de verhuurder, die omwille van deze onregelmatigheid nadeel geleden zouden hebben.



IX. MAG EEN WONING DIE ALS HOOFD-VERBLIJFPLAATS DIENST VOOR DE HUURDER WORDEN ONDERVERHUURD?

In verband met de onderhuur gelden de volgende regels.

1. De huurder die het goed dat hij huurt niet bewoont, mag dit goed niet onderverhuren, geheel of gedeeltelijk, aan een onderhuurder die het tot zijn hoofdverblijfplaats zou bestemmen

Op dit principiële verbod zijn twee belangrijke uitzonderingen:

a. De onderverhuring is mogelijk door een rechtspersoon aan een minderbegoed natuurlijk persoon.

De wet van 13 april 1997 maakt het mogelijk dat een gemeente, een OCMW, een VZW of een vennootschap met sociaal oogmerk een goed dat zij huren op hun beurt volledig gaan onderverhuren aan personen die minder begoed zijn of zich in een behatenswaardige sociale positie bevinden.

De woning zal dan uitsluitend als hoofdverblijfplaats van deze personen dienen

Niet alleen de onderhuur, maar ook de hoofdhuurovereenkomst valt onder toepassing van de afdeling II inzake de woninghuur.

Als bijkomende voorwaarde voor de geldigheid van deze onderverhuring stelt de wet dat de hoofdverhuurder met deze specifieke vorm van onderhuur op voorhand instemt.

Deze vorm van onderverhuring is mogelijk (voor de nieuwe of vernieuwde huurovereenkomsten) vanaf 31 mei 1997.

b. De onderverhuring is ook mogelijk door een handelshuurder aan een natuurlijk persoon.

De wet van 13 april 1997 maakt het eveneens mogelijk dat een handelshuurder een gedeelte van het door hem gehuurde pand onderverhuurt aan een persoon die het als hoofdverblijfplaats bestemt.

Er zijn drie voorwaarden voor de geldigheid van deze onderverhuring:

- in het handelshuurcontract mag geen verbod tot onderverhuring staan;
- slechts een gedeelte van het gehuurde goed mag worden onderverhuurd als hoofdverblijfplaats;
- de handelshuurder moet zijn handel behouden in het gehuurde goed.

Wet van
13 april 1997
(Burgerlijk
Wetboek
Art. 1717)
Art. 2, Art. 4
Art. 15

Wet van
13 april 1997
(Wet op de
Handelshuur
30 april 1951,
Art. 11bis
Art. 2
Art. 14, Art. 15

De hoofdhuurovereenkomst blijft onderworpen aan de handelshuurwet.

De onderhuur is onderworpen aan de afdeling II inzake de woninghuur.

2. De huurder die een woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het geheel van deze woning niet onderverhuren

Huurwet
Art. 4, § 2 en § 3
(Burgelijk
Wetboek,
Art. 1717)

Hij mag slechts een gedeelte van deze woning onderverhuren en uitsluitend indien hij het overige gedeelte van de gehuurde woning als zijn eigen hoofdverblijfplaats blijft bewonen. Het gedeelte van de woning dat onderverhuurd wordt, mag al dan niet als hoofdverblijfplaats dienen voor de onderhuurder. Indien de woning als hoofdverblijfplaats dient voor de onderverhuurder, en indien de toepassingsvoorwaarden van de afdeling II verenigd zijn (betreffende het akkoord over deze bestemming), gaat het om een huurovereenkomst betreffende een hoofdverblijfplaats waar de hoofdhuurder de verhuurder is en de onderhuurder de huurder.

Deze huurovereenkomst is normaal onderworpen aan de bepalingen van de woninghuurwet, maar onder bepaalde voorwaarden en met enkele uitzonderingen:

- de duur van de onderhuur mag de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst niet te boven gaan;
- de hoofdhuurder is ertoe gehouden, alvorens deze onderhuur te sluiten, de onderhuurder van zijn hoedanigheid en de omvang van zijn rechten op de hoogte te brengen;
- wanneer de verhuurder de hoofdhuur beëindigt, moet de hoofdhuurder de onderhuurder verwittigen binnen de 15 dagen volgend op de ontvangst van de opzegging, en de onderhuurder laten weten dat zijn eigen contract van de onderhuur op dezelfde datum eindigt als de hoofdhuur.

Indien het de huurder is die vroegtijdig een einde stelt aan de hoofdhuur moet hij:

- aan de onderhuurder een opzegging van drie maand geven, vergezeld van een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder heeft gegeven, en
- aan de onderhuurder een wettelijke vergoeding gelijk aan drie maand huurprijs betalen.

Wanneer de hoofdhuur eindigt, en als gevolg daarvan de onderhuur ook eindigt, mag de onderhuurder de verlenging wegens buitengewone omstandigheden niet aanvragen.

Alleen de hoofdhuurder is verantwoordelijk ten opzichte van de hoofdverhuurder en ten opzichte van de onderhuurder voor het niet naleven van deze bepalingen.

Art. 4, § 2
van de huurwet

X. WAT GEBEURT ER INDIEN HET GEHURDE GOED VAN EIGENAAR VERANDERT?

Art. 9
van de huurwet

De huurwet bevat een aantal bepalingen die belangrijk zijn voor de huurder, wanneer het gehuurde goed verkocht wordt of het voorwerp uitmaakt van een schenking.

De bescherming van de huurder is in dit geval niet altijd gelijk. Het ligt eraan of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed. Hiermee wordt trouwens nogmaals het belang van de registratie benadrukt. (zie hoofdstuk I, 3).

1. De huurovereenkomst heeft een vaste datum vóór de vervreemding van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft (d.w.z. wanneer deze bijvoorbeeld geregistreerd werd) vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning de rechten van de vroegere verhuurder verkrijgen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte.

Dat betekent dat hij de huurovereenkomst precies op dezelfde wijze zal moeten naleven als de oorspronkelijke verhuurder en hij precies dezelfde rechten en verplichtingen als deze zal hebben. De huurder moet dus niet 'lijden' onder deze verandering van eigenaar.

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van negen jaar, tot 31 maart 2011 en werd geregistreerd. De woning wordt in juni 2003 verkocht. De koper 'neemt de plaats in' van de verhuurder. Hij kan na het verlijden van de authentieke akte op elk ogenblik een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed persoonlijk te betrekken, mits het inacht nemen van een opzeggingstermijn van zes maand. Indien hij werken wil uitvoeren of de overeenkomst wil beëindigen mits een vergoeding, moet hij tot 31 maart 2005 wachten, d.w.z. het einde van de eerste driejarige periode, en, indien de opzegging niet gemotiveerd is, aan de huurder een vergoeding gelijk aan negen maand huurprijs betalen.

Deze wijziging is niet toepasselijk op de geschreven huurovereenkomsten van bepaalde duur die vóór 28 februari 1991 werden gesloten.

Wet van
13 april 1997
Art. 11
Art. 15

2. De huurovereenkomst heeft geen vaste datum vóór de vervreemding van het gehuurde goed

- a. Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan zes maand: hij is niet beschermd

De koper kan de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.



- b. Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens zes maand

De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, met nochtans een zeer belangrijke afwijking. De koper kan de huurovereenkomst beëindigen

- mits een opzegging van drie maand (in plaats van zes maand);
- om het goed persoonlijk te betrekken, of om belangrijke werken uit te voeren of mits een vergoeding;
- zonder het einde van de driejarige periode af te wachten.

De koper moet deze opzegging aan de huurder betekenen binnen een termijn van drie maand te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

Na deze termijn verliest de koper dit bijzonder voordeel hem door de huurwet geschonken. Hij moet de huurovereenkomst naleven zoals de oorspronkelijke verhuurder.

Wet van
13 april 1997
Art. 11
Art. 15

XI. HOE IN RECHTE OPTREDEN?

Gerechtelijk
Wetboek
Art. 591, 1°
en Art. 629, 1°

Het vredegerecht van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is, is bevoegd voor alle betwistingen betreffende de huur van een woning.

1. De verzoeningsprocedure

Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken over een punt betreffende de huur hebben zij er alle belang bij om eerst een verzoeningsprocedure te beginnen eerder dan een geding. Het voornaamste voordeel van de verzoeningsprocedure is dat deze kosteloos is. Er zijn geen gerechtskosten en het brengt niet noodzakelijk een beroep op een advocaat mee. De aanvraag tot een verzoeningsprocedure kan zelfs mondeling gebeuren op de griffie van het vredegerecht van het kanton waar het gehuurde goed gelegen is. Daarna zullen de partijen worden opgeroepen (via een eenvoudige brief van de griffie) om op een bepaalde dag en een bepaald uur voor de vrede-rechter te verschijnen. Twee oplossingen zijn mogelijk:

- ofwel lukt de verzoening: in dit geval zal het proces-verbaal akte nemen van het akkoord van de partijen; dit akkoord heeft dezelfde waarde als een vonnis;
- ofwel verschijnt één van de partijen niet of is er geen akkoord bereikt: dan rest enkel de mogelijkheid van een gerechtelijke procedure.

De verzoeningspoging is geregeld in de artikelen 731 tot 734 van het Gerechtelijk Wetboek onder de benaming 'minnelijke schikking'.

Zelfs als een partij beslist om niet eerst gebruik te maken van de verzoeningsprocedure en meteen een vordering ten gronde in te leiden, is hoe dan ook voortaan in de wet bepaald dat de rechter eerst poogt de partijen te verzoenen alvorens de procedure ten gronde voort te zetten (artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 18 juni 2008 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen).

Deze nieuwe regel is van toepassing op alle verzoeningen betreffende de huur van woningen.

Gerechtelijk
Wetboek
Art. 1344septies
(Wet van 18 juni
2008, art. 2)

2. De gerechtelijke procedure

Gerechtelijk
Wetboek
Art. 1344bis

a. De vrijwillige verschijning

De partijen kunnen vrijwillig verschijnen voor de vrederechter en hem vragen akte te nemen van deze verschijning.

Welke zijn de voordelen van deze procedure?

Zij vermindert de gerechtskosten en laat partijen toe van bij de aanvang hun wederzijdse posities duidelijk te omschrijven.

b. Inleiding van een vordering door het indienen van een verzoekschrift

Dit is een procedure, speciaal voor het inleiden van vorderingen betreffende huurgeschillen. De verzoeker legt op de griffie van het vredegerecht van het kanton waarin het gehuurd goed zich bevindt een verzoekschrift neer. Dit verzoekschrift moet, op straffe van nietigheid, het volgende vermelden:

- de datum, maand en jaar;
- de naam, voornaam, beroep en woonplaats van de verzoeker (of aanvrager);
- de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebrek aan woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
- het voorwerp van de vordering en de korte samenvatting van de middelen van de vordering (d.w.z. de

bepalingen van de huurovereenkomst, de artikelen van het Burgelijk Wetboek, ...);

- de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

Er moet bovendien een recent getuigschrift van de woonplaats van de tegenpartij bij het verzoekschrift worden gevoegd. Dit getuigschrift moet worden afgegeven door het gemeentebestuur van de woonplaats van de tegenpartij.

De partijen worden dan door de griffier bij een gerechtsbrief opgeroepen om voor de vrederechter te verschijnen. Een afschrift van het verzoekschrift wordt bij de oproepingsbrief gevoegd.

Welke zijn de voordelen van deze procedure?

Deze procedure inzake huurbetwistingen is aan te raden wanneer de vrijwillige verschijning van partijen onmogelijk blijkt. Zij vermijdt de kosten van de betekening van een dagvaarding.

c. Inleiding van een vordering door dagvaarding

Men kan ook beroep doen op een gerechtsdeurwaarder om de tegenpartij te dagvaarden wanneer men een rechtsvordering wil beginnen. De kosten van een betekening moeten eerst door de verzoeker aan de gerechtsdeurwaarder worden betaald. Wanneer men niet vertrouwd is met de gerechtelijke procedure of wanneer het gaat om een ingewikkeld juridisch probleem, verdient het aanbeveling zich to een advocaat te wenden.

Wet van
30 november 1998

d. De uithuiszetting

De uithuiszetting werd gehumaniseerd door de wet van 30 november 1998 tot verwijzing 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 uitzetting (Belgisch Staatsblad van 1 januari 1999).

Voor de uithuiszetting van een huurder op wiens overeenkomst de huurwet van toepassing is en waarvan uit de inleidende akte blijkt dat het gehuurde goed hem tot woonplaats of, bij gebreke hiervan, tot verblijfplaats dient, voorziet deze wet in:

>De preventieve verwittiging van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Een afschrift van iedere inleidende akte waarin de uithuiszetting van de huurder wordt gevorderd, wordt aan het OCMW gezonden. Deze mededeling wordt gedaan ofwel door de griffier in geval van inleiding bij verzoekschrift of vrijwillige verschijning, ofwel door de gerechtsdeurwaarder in geval van inleiding bij dagvaarding.

De huurder kan zich tegen de mededeling aan het OCMW verzetten. Hij doet dit hetzij in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning hetzij door zijn verzet aan de griffier of de gerechtsdeurwaarder kenbaar te maken binnen een termijn van twee dagen na de kennisgeving van het verzoekschrift, respectievelijk de betekening van de dagvaarding. Deze mogelijkheid van verzet moet worden vermeld in het verzoekschrift of de dagvaarding door opname van de tekst van artikel 1344ter, § 4, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek.

Eens het OCMW werd verwittigd, biedt het, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.

> Een termijn van een maand vanaf de betekening van het vonnis tot de uithuiszetting gedurende dewelke de uithuiszetting niet mag worden uitgevoerd

- De uithuiszetting kan in ieder geval niet ten uitvoer worden gelegd voor afloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder.

Op deze regel bestaan drie uitzonderingen:

1. De verhuurder bewijst dat de huurder van het goed reeds verlaten heeft;
2. De huurder en de verhuurder zijn een andere termijn overeengekomen en dit akkoord wordt in het vonnis tot uithuiszetting opgenomen;

3. De rechter verlengt of verkort de termijn op verzoek van de huurder of de verhuurder. De verzoeker dient het bewijs te leveren van uitzonderlijk ernstige omstandigheden. De rechter houdt daarbij onder meer rekening met 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 gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

> [Voorschriften betreffende het lot van de inboedel van de uitgezette huurder](#)

Bij de betekening van het vonnis van uithuiszetting dient de gerechtsdeurwaarder de huurder mee te delen wat er met zijn goederen zal gebeuren indien hij geen gevolg geeft aan het vonnis.

De goederen van de huurder die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning bevinden, zullen bij de uitvoering van de uithuiszetting op kosten van de huurder op de openbare weg worden gezet.

Wanneer de goederen de openbare weg belemmeren, zullen ze door het gemeentebestuur op kosten van de huurder worden weggenomen en gedurende zes maanden worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

Het gemeentebestuur legt van alle weggenomen en bewaarde goederen een register aan. De huurder kan kosteloos een uittreksel bekomen uit dat register met vermelding van zijn weggenomen goederen.

Het gemeentebestuur kan de teruggave van de goederen afhankelijk stellen van de betaling van de kosten voor het weghalen en het bewaren ervan. Dit retentierecht geldt niet voor de goederen die krachtens artikel 1408, § 1, Gerechtelijk Wetboek niet vatbaar zijn voor beslag, bijvoorbeeld bedden en beddengoed, kleren en klerkasten, een wasmachine, een strijkijzer, een eettafel met stoelen, een kookfornuis, een koelkast, studiegoederen en beroepsgoederen. Voor de volledige lijst van onbeslagbare goederen en alle voorwaarden voor onbeslagbaarheid dient men artikel 1408 van het Gerechtelijk Wetboek te raadplegen.

3. Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie.

De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuizen en de gerechtshoeven. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos.

De juridische eerstelijnsbijstand wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door de commissies voor juridische bijstand.

b. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding.

Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. Al naar gelang de graad van onvermogen is de bijstand gedeeltelijk of volledig kosteloos.

De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

c. Rechtsbijstand

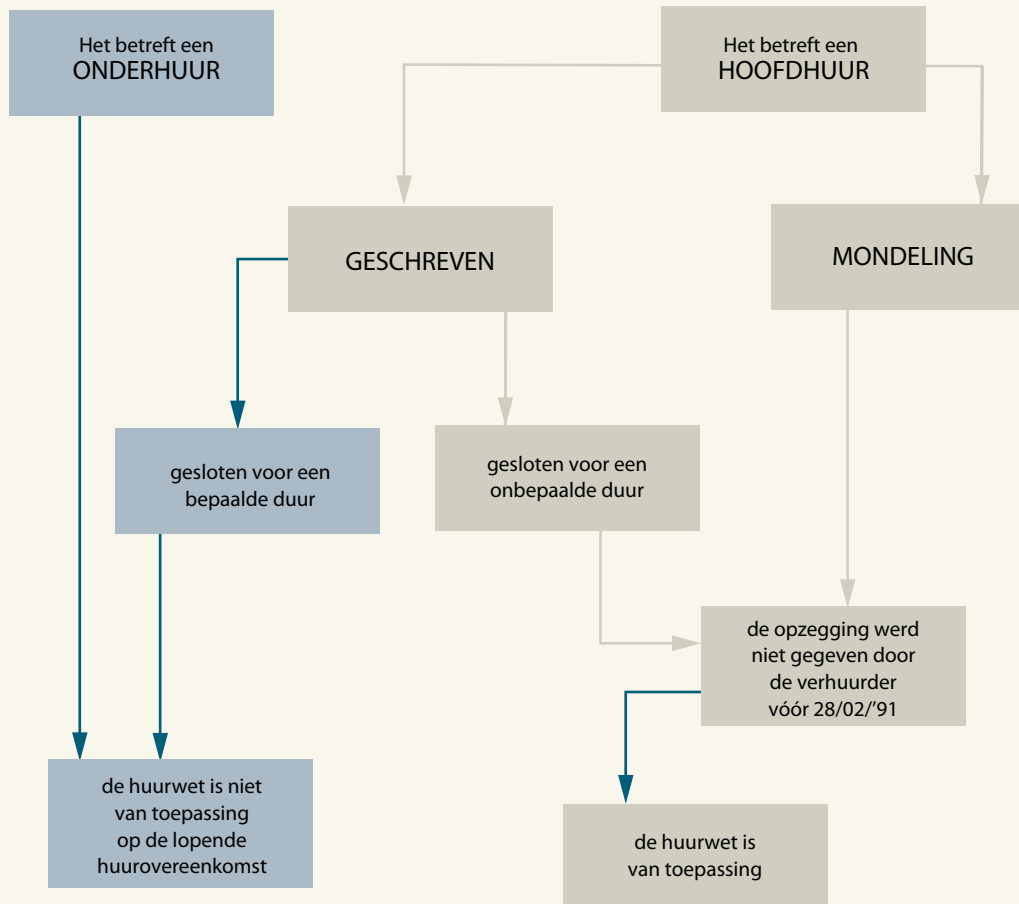
Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de 'gerechtskosten'.

De verzoeker die bewijst onvoldoende inkomsten te hebben kan, al naar gelang de graad van zijn onvermogen, geheel of gedeeltelijk worden ontslagen van de betaling van de gerechtskosten en de kosten van de tussenkomst van openbare en ministeriële ambtenaren, zoals bijvoorbeeld een gerechtsdeurwaarder.

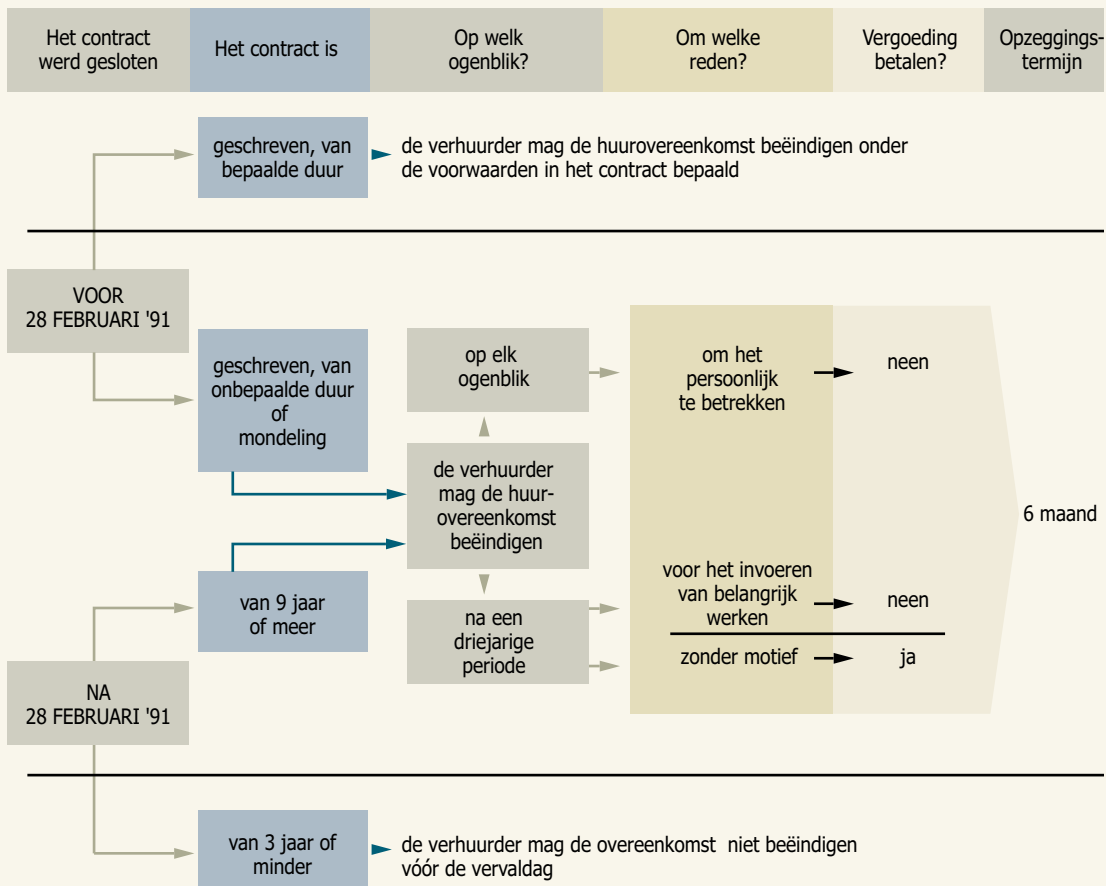
Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

SAMENVATTENDE TABELLEN

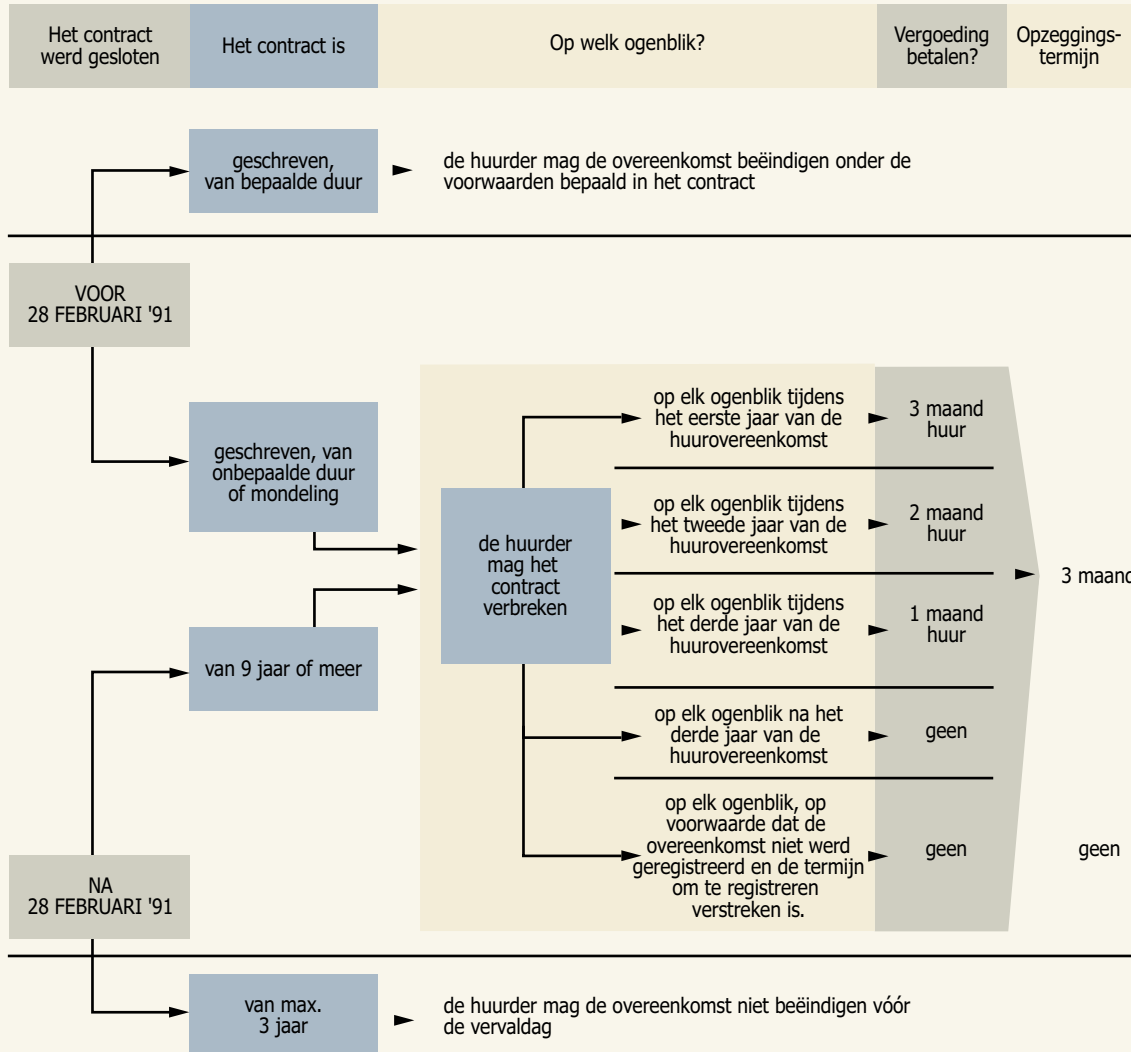
IS DE HUURWET VAN TOEPASSING OP DE HUUROVEREENKOMSTEN GESLOTEN VOOR 28 FEBRUARI 1991?



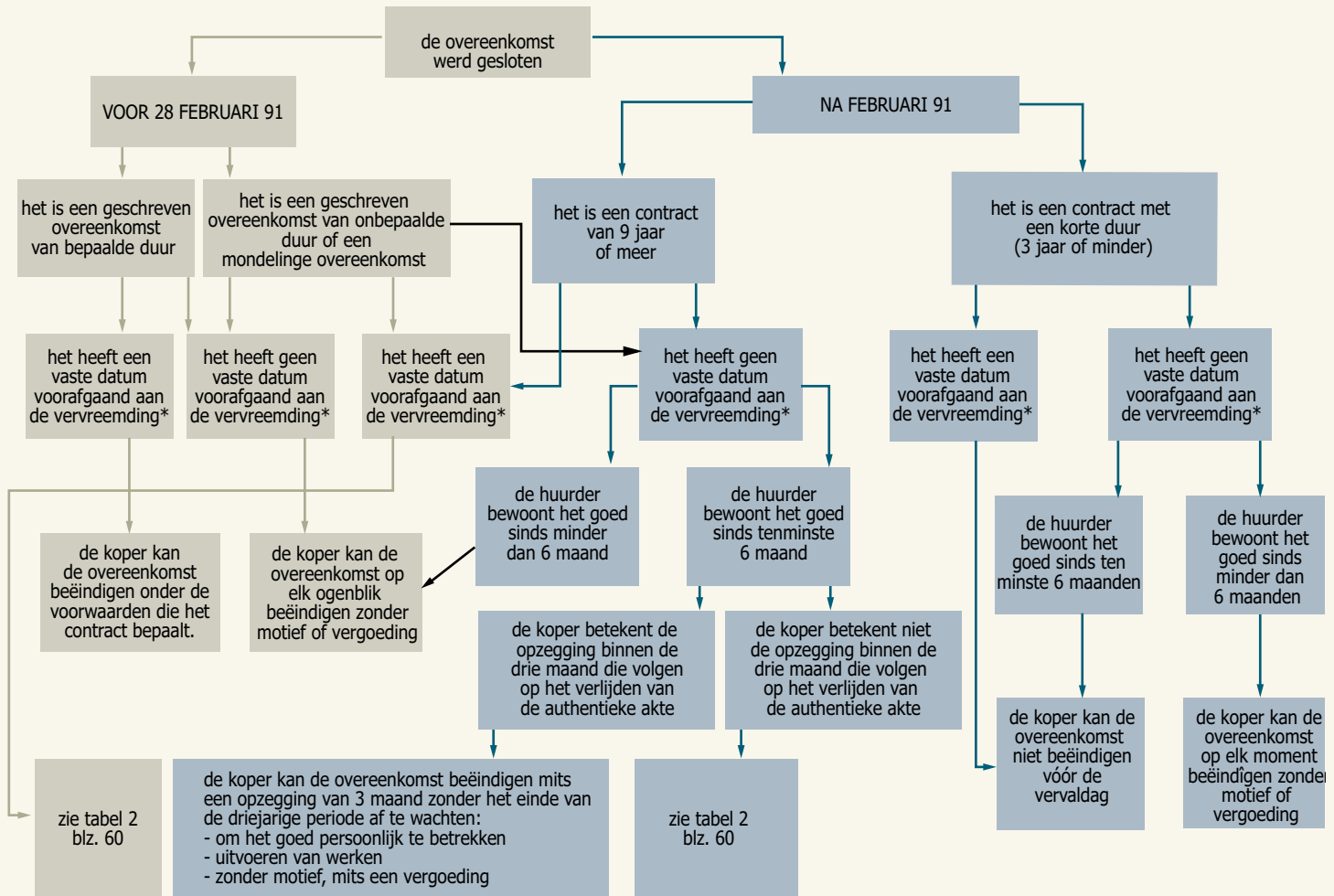
HOE KAN DE VERHUURDER DE HUUROVEREENKOMST VROEGTIJDIG BEËINDIGEN?



HOE KAN DE HUURDER DE HUUROVEREENKOMST VROEGTIJDIG BEËINDIGEN?

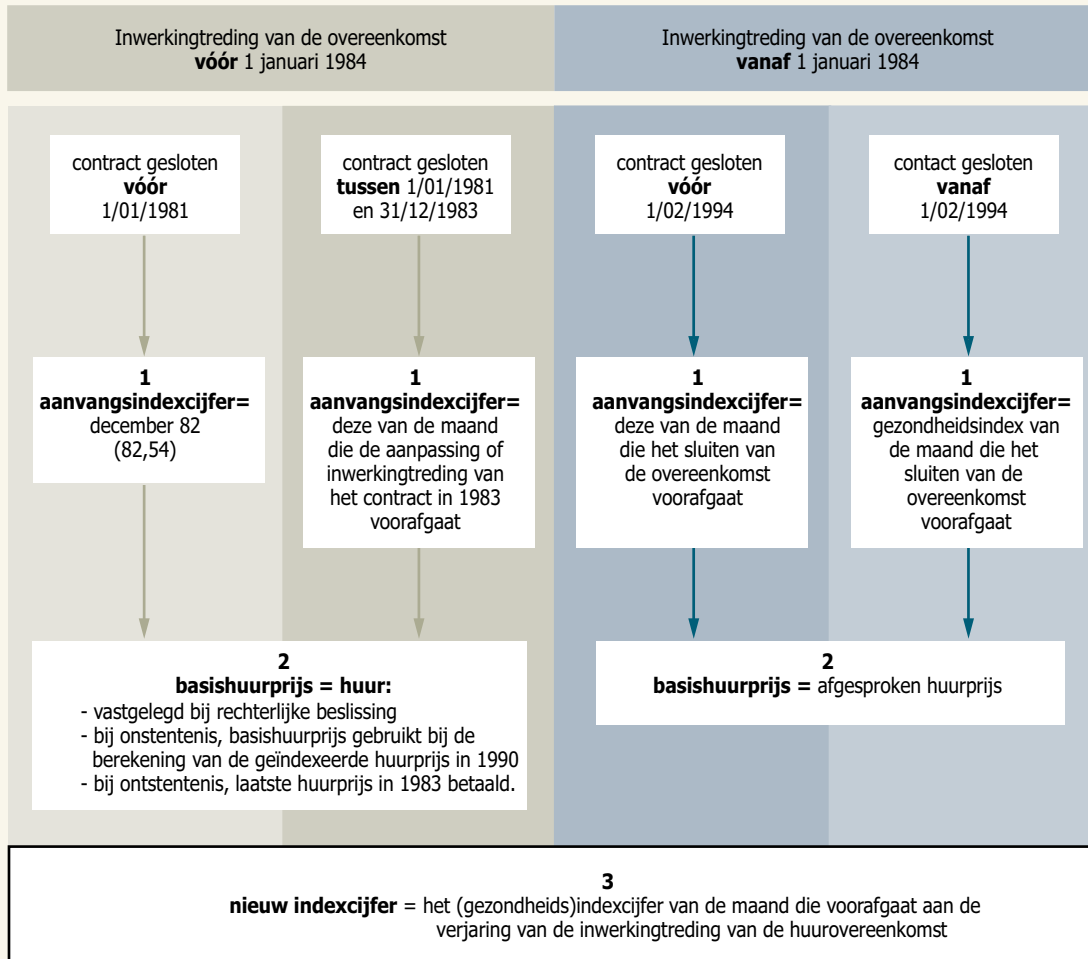


HOE KAN DE KOPER VAN EEN ONROEREND GOED DE HUUROVEREENKOMST VROEGTIJDIG BEËINDIGEN?



* Vervreemding is meestal verkoop

HOE DE INDEXATIE BEREKENEN?



INDEXCIJFERS VOOR DE BEREKENING VAN DE HUURINDEXERING

BASIS 1988=100

BASIS 1988 = 100	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*
JANUARI	97,03	97,89	98,82	101,18	104,82	108,89	111,37	114,53	115,65	117,83	119,86	122,09	122,78	124,27
FEBRUARI	97,11	98,08	99,10	101,63	105,07	109,25	111,72	114,82	116,00	118,22	120,09	121,88	123,08	124,56
MAART	96,96	98,19	99,13	101,87	105,33	108,80	111,75	115,02	115,92	118,11	120,13	121,31	122,92	124,57
APRIL	97,26	98,64	99,58	102,56	105,81	108,86	111,87	115,12	116,10	118,23	120,15	121,33	123,51	124,87
MEI	97,04	98,68	99,67	102,65	105,84	109,25	112,28	115,30	116,44	118,15	119,90	121,45	124,18	125,08
JUNI	97,17	98,79	99,84	102,84	105,91	109,74	112,64	115,32	116,65	118,23	120,00	121,67	124,05	124,86
JULI	97,16	99,14	100,15	103,18	106,28	110,34	113,16	116,08	117,45	119,03	120,84	122,78	124,36	124,89
AUGUSTUS	97,25	99,45	100,36	103,52	106,90	110,68	112,97	116,57	117,58	119,38	121,17	122,84	123,87	124,58
SEPTEMBER	97,59	99,27	100,47	104,04	107,87	110,60	113,17	116,36	117,43	118,97	120,81	122,34	123,84	124,83
OKTOBER	97,48	99,17	100,50	104,16	108,60	111,01	113,41	116,50	117,24	118,78	121,00	122,37	123,85	124,97
NOVEMBER	97,40	98,87	100,44	104,03	108,21	111,29	113,77	116,65	117,25	118,97	121,12	122,72	123,83	125,19
DECEMBER	97,49	98,90	100,80	104,43	108,08	111,09	113,76	116,83	117,29	118,94	121,29	122,68	123,84	125,42

BASIS 1988 = 100	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
JANUARI	125,74	128,38	132,54	133,76	135,85	138,27	141,04	143,92	147,94	152,88	152,75	156,90	162,20	164,60
FEBRUARI	126,07	128,80	132,74	134,51	136,27	138,99	141,71	144,66	149,12	153,29	153,49	157,81	163,19	164,97
MAART	126,35	129,18	133,02	134,82	136,30	139,74	141,60	144,34	149,95	152,35	153,78	158,28	163,25	
APRIL	126,69	130,14	132,76	134,71	136,85	139,70	142,11	144,82	150,19	152,49	154,10	158,53	163,22	
MEI	126,85	130,77	133,05	134,52	137,05	139,97	142,59	144,49	151,16	152,20	154,62	159,09	163,44	
JUNI	127,12	131,19	132,74	134,86	137,03	140,21	142,56	144,41	151,74	151,57	154,65	159,71	163,23	
JULI	127,43	131,32	133,16	135,11	137,45	140,78	143,00	144,99	152,56	151,55	154,81	159,95	163,52	
AUGUSTUS	127,49	131,41	133,10	135,28	137,49	140,80	143,18	144,95	152,09	151,79	154,92	159,79	163,88	
SEPTEMBER	128,05	131,61	133,37	135,61	137,55	140,64	143,15	145,00	152,46	151,52	155,40	160,12	163,95	
OKTOBER	127,85	131,69	133,15	135,22	138,04	140,42	143,10	145,66	152,66	151,76	155,63	160,43	164,43	
NOVEMBER	128,35	131,94	133,18	135,47	138,03	140,85	143,45	146,68	152,38	151,92	155,76	161,04	164,54	
DECEMBER	128,29	131,70	133,29	135,42	137,75	140,96	143,59	147,38	152,59	152,20	156,15	161,20	164,69	

BASIS 1996=100

BASIS 1996 = 100	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
JANUARI	106,48	109,93	110,94	112,67	114,68	116,98	119,37	122,70	126,80	126,69	130,13	134,53	136,52
FEBRUARI	106,83	110,09	111,56	113,02	115,28	117,54	119,98	123,68	127,14	127,31	130,89	135,35	136,83
MAART	107,14	110,33	111,82	113,05	115,90	117,44	119,72	124,37	126,36	127,55	131,28	135,40	
APRIL	107,94	110,11	111,73	113,50	115,87	117,87	120,12	124,57	126,48	127,81	131,48	135,37	
MEI	108,46	110,35	111,57	113,67	116,09	118,26	119,85	125,37	126,24	128,24	131,95	135,56	
JUNI	108,81	110,09	111,85	113,65	116,29	118,24	119,78	125,85	125,72	128,26	132,46	135,39	
JULI	108,92	110,44	112,06	114,00	116,76	118,61	120,25	126,53	125,69	128,40	132,67	135,63	
AUGUSTUS	108,99	110,39	112,20	114,03	116,78	118,75	120,22	126,15	125,90	128,49	132,53	135,92	
SEPTEMBER	109,16	110,62	112,47	114,08	116,65	118,73	120,27	126,46	125,67	128,89	132,80	135,98	
OKTOBER	109,22	110,43	112,15	114,49	116,46	118,68	120,81	126,61	125,88	129,08	133,07	136,38	
NOVEMBER	109,43	110,46	112,36	114,48	116,82	118,98	121,65	126,39	126,00	129,19	133,57	136,47	
DECEMBER	109,23	110,55	112,32	114,25	116,91	119,09	122,23	126,56	126,24	129,52	133,70	136,59	

BASIS 2004=100

BASIS 2004 = 100	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
JANUARI	93,60	96,63	97,52	99,04	100,80	102,82	104,92	107,85	111,45	111,36	114,38	118,25	120,00
FEBRUARI	93,90	96,77	98,06	99,34	101,33	103,31	105,46	108,71	111,75	111,90	115,05	118,97	120,27
MAART	94,18	96,98	98,29	99,37	101,88	103,23	105,23	109,32	111,07	112,11	115,39	119,01	
APRIL	94,88	96,79	98,21	99,77	101,85	103,60	105,58	109,49	111,17	112,34	115,57	118,99	
MEI	95,34	97,00	98,07	99,92	102,04	103,95	105,34	110,20	110,96	112,72	115,98	119,15	
JUNI	95,64	96,77	98,32	99,90	102,22	103,93	105,28	110,62	110,50	112,74	116,43	119,00	
JULI	95,74	97,08	98,50	100,21	102,63	104,25	105,70	111,22	110,48	112,86	116,41	119,21	
AUGUSTUS	95,8	97,03	98,62	100,23	102,65	104,38	105,67	110,88	110,66	112,94	116,49	119,47	
SEPTEMBER	95,95	97,23	98,86	100,28	102,54	104,36	105,71	111,15	110,46	113,29	116,73	119,52	
OKTOBER	96,00	97,07	98,58	100,64	102,37	104,32	106,19	111,29	110,64	113,46	116,96	119,87	
NOVEMBER	96,19	97,09	98,76	100,63	102,68	104,58	106,93	111,09	110,75	113,55	117,40	119,95	
DECEMBER	96,01	97,17	98,73	100,43	102,76	104,68	107,44	111,24	110,96	113,84	117,52	120,06	

* Sinds januari 1994 is voor de huurindexering het gebruik van de gezondheidsindex verplicht.

(Koninklijk Besluit van 24 december 1993, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 december 1993.)

1. Huurcontract gesloten vóór 1 februari 1994: gebruik uitsluitend de tabellen (basis 1988 = 100).

2. Huurcontract gesloten vanaf 1 februari 1994: zowel de tabellen met de basis 1988 = 100, als de tabel met de nieuwe basis 1996 = 100 kunnen gebruikt worden.

U dient er zich uiteraard steeds van te vergewissen dat het aanvangsindexcijfer en het nieuwe indexcijfer dezelfde basis hebben. Anders omgerekende indexcijfers hebben geen wettelijke grond.

Het meest recente gezondheidsindexcijfer kan steeds worden vernomen via een automatisch antwoordapparaat van de Federale Overheidsdienst Economie op het nummer 02 277 56 70 of via de website van die FOD.

Voor bijkomende inlichtingen over deze indexcijfers kan u zich wenden tot: Federale Overheidsdienst Economie, Bestuur Handelsbeleid, Eenheid Consumptieprijs, Vooruitgangstraat 50, 1210 Brussel, Tel.: 02 277 15 11

BURGERLIJK WETBOEK

(officiële coördinatie)

BOEK III

AFDELING II. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

(Ingevoegd door de wet van 20 februari 1991, Belgisch Staatsblad van 22 februari 1991.

De bepalingen in het vet gedrukt zijn nieuw sedert de wet van 13.04.1997, B.S. 21.05.1997 en de wet van 24.12.2002, B.S. 21.12.2002 en de wet van 27.12.2006, B.S. 28.12.2006 en de wet van 25.04.2007, B.S. 08.05.07 en de wet van 26.04.2007, B.S. 5.06.07 en de wet van 18.06.2009, B.S. 07.08.2009. Tussen haakjes wordt naar het artikel van de wet verwezen. In cursief wordt vermeld vanaf wanneer deze nieuwe bepaling van toepassing is.)

Art. 1. Toepassingsgebied

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingetreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. **Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.** (Deze bepaling is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2003. Op de overeenkomsten die lopen, is zij van toepassing vanaf 1 januari 2004. In geen geval kan de toepassing van de bedoelde bepaling leiden tot het opzeggen van lopende overeenkomsten – zie de artikelen 377 en 378 van de wet van 24.12.2002).

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

§ 1 bis. **Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling.** (art. 4 W.13.04.1997; van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 (art. 15, eerste lid W.13.04.1997).)

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waar-van de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Art.1bis. 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 omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

De meest gerede contracterende partij zal bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig 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 mondelinge gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling. (Artikel 2 Wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur; In werking getreden op 15 juni 2007)

Art. 2. Staat van het gehuurde goed

§1. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. **Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, moet het verhuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.**

Deze voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het verhuurde goed op het moment dat de huurder ervan in het genot treedt. (Artikel 101, 1° Wet Diverse Bepalingen IV van 25 april 2007; In werking getreden op 18 mei 2007)

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 ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst wor-

den gevoegd. (Artikel 101, 2° Wet Diverse Bepalingen IV van 25 april 2007; *In werking getreden op 18 mei 2007*)

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. (art. 5 W.13.04.1997; *van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997* (art. 15, eerste lid W.13.04.1997).)

§ 2. Met toepassing van de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten geregeld door deze afdeling, is de verhuurder verplicht tot alle herstellingen andere dan de huurherstellingen. Deze herstellingen andere dan de huurherstellingen kunnen door de Koning worden gedefinieerd, bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad. Deze bepalingen hebben een dwingend karakter en zullen uitwerking hebben voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van dit artikel.

(Artikel 101, 3° Wet Diverse Bepalingen IV van 25 april 2007; *In werking getreden op 18 mei 2007*)

Art. 3. Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel 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. **Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.** (art. 6, 1° W.13.04.1997; *van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997* (art. 15, eerste lid W.13.04.1997).)

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. **Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen**

vanaf de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld. (art. 6, 2° W.13.04.1997; *reeds van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997* (art. 15, derde lid W.13.04.1997)).

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder, of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. (art. 6, 3° W.13.04.1997; *reeds van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997* (art. 15, derde lid W. 13.04.1997).)

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.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken. (art. 6, 4° W.13.04.1997; *reeds van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997* (art. 15, derde lid))

§ 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 indien hij voornemens 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;

- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed, ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is 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.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidende huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggings-termijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd. (art. 6, 5° W.13.04.1997; *reeds van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997* (art. 15, derde lid W.13.04.1997).)

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. **De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.** (art. 6, 6°

W.13.04.1997; reeds van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997 (art. 15, derde lid W.13.04.1997).)

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 mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. 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.

§ 5. 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. (Artikel 73 Programmwet I van 27 december 2006; In werking getreden op 1 juli 2007 (art. 75 Programmwet))

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. (art. 6, 7° W.13.04.1997; van toepassing op de opzeggingen door de verhuurder gegeven vanaf 31 mei 1997 (art. 15, vierde lid W.13.04.1997).)

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de § 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7. (art. 6, 8° W.13.04.1997; van toepassing op de overeenkomsten van korte duur die gesloten, verlengd of vernieuwd worden vanaf 31 mei 1997 (art. 15, vijfde lid W.13.04.1997).)

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten 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 een 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 met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, 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.

§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen. (art. 6, 9° W.13.04.1997; van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 (art. 15, eerste lid W.13.04.1997)).

§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. (art. 6, 10° W.13.04.1997; van toepassing op de opzeggingen gedaan vanaf 31 mei 1997 (art. 15, zesde lid W.13.04.1997)).

Art. 4. Overdracht van huur en onderhuur

§ 1. 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.

§ 2. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd, 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 bestemd wordt 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 de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet 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 hoofdovereenkomst 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 onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervoegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, 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 de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

§ 2 bis. Onderverhuuring 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 onderverhuuring van toepassing. (art. 7 W.13.04.1997; van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 (art. 15, eerste lid W.13.04.1997).)

§ 3. 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.

Art. 5. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Art. 5bis. 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. (Artikel 74 Programmawet I van 27 december 2007; In werking getreden op 1 juli 2007 (art. 75 Programmawet))

Art. 5ter. Bemiddeling door een derde voor de verhuuring van het onroerend goed
Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuuring

ring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht. (art.2 W. 18 juni 2009, in werking getreden op 17 augustus 2009)

Art. 6. Indexatie

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huur-overeenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaar-dag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. (art. 8 W.13.04.1997; van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 (art. 15, eerste lid W.13.04.1997)).

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Art. 7. Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs. Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, **met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.** (art. 9, 1° W.13.04.1997; van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 (art. 15, eerste lid W.13.04.1997).)

De rechter doet uitspraak naar billijkheid. De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien. (art. 9, 2° W.13.04.1997; van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997 (art. 15, eerste lid W.13.04.1997).)

§ 1 bis. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie

jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van 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. 9, 3^o W.13.04.1997; *van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997* (art. 15, eerste lid W.13.04.1997))
De periode van negen jaar, vermeld in artikel 9, 3^o, kan maar een aanvang nemen vanaf 31 mei 1997 (art. 15, tweede lid W.13.04.1997).

§ 2. Iedere partij kan **te allen tijde** aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

(art. 9, 4^o W.13.04.1997; *van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997* (art. 15, derde lid W.13.04.1997)).

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Art. 8. Renovatie

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 dat 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 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 duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze 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 meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak. (art. 10 W.13.04.1997; *van toepassing op huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997* (art. 15, eerste lid W.13.04.1997)).

Art. 9. Overdracht van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, 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.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden **te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte.** (art. 11 W.13.04.1997; *van toepassing wanneer de eigendomsoverdracht plaatsvindt vanaf 31 mei 1997* (art. 15, zevende lid W.13.04.1997)).

Art. 10. Waarborg

Art. 10. - § 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

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 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. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft. 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. De Koning legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, 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 wordt. 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.

§ 3. 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, dan ten voordele van een van beide partijen, mits 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. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niet-tegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. (Artikel 103 Wet Diverse Bepalingen IV van 25 april 2007; *In werking getreden op 18 mei 2007*)

Art. 11. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de verval-dag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leef-tijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is beperken of opheffen.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden.

11bis. § 1. De Koning zal drie bijlagen opstellen, een per gewest, voor elke huurovereenkomst, bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen: de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid; 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.

§ 2. Deze bijlage zal verplichtend bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomst worden gevraagd. (Artikel 102 Wet Diverse Bepalingen IV van 25 april 2007; *In werking getreden op 18 mei 2007*)

Art. 12. Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.

Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (uittreksel).

Art. 14 § 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke over-eenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet. Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

In afwijking van artikel 13, § 1, 8° (opheffing van artikel 1759bis B.W.) blijft artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op de huurovereenkomsten bedoeld in het eerste lid, tot op het ogenblik van de vernieuwing of verlenging ervan.

§ 2bis. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet. (art. 13 W.13.04.1997; van toepassing op de overeenkomsten die nog lopen op 31 mei 1997 (art. 15, derde lid W.13.04.1997)).

(...)

Art. 16. Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, 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 de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

AFDELING II bis. Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder (uittreksel)

Art. 11 bis. 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 I van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuur 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 invoeren tegenover de verhuurder. (art 14 W.13.04.1997; reeds van toepassing op de overeenkomsten die lopen op 31 mei 1997 (art. 15, derde lid W.13.04.1997).)

GERECHTELIJK WETBOEK

(officieuze coördinatie)

VIERDE DEEL. BURGERLIJKE RECHTSPLEGING

(...)

BOEK IV. Bijzondere Rechtspleginger

(...)

HOOFDSTUK XVbis. - Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting

Art. 1344bis.

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 vrederecht.

Het verzoekschrift vermeld, op straffe van nietigheid:

1. de dag, de maand en het jaar;
2. de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
3. de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
4. het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
5. de handtekening van de verzoeker of van 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 vijf-tien 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.

Art. 1344ter.

§ 1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling Ibis van boek III, titel VII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

§ 2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 4. De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte. Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aan-gewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.

Art. 1344quater

De uithuiszetting, bedoeld in artikel 1344ter, § 1, kan in ieder geval niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na de betekening van het vonnis, tenzij de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is, tenzij partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen of tenzij de rechter op verzoek van de huurder of de verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode, deze termijn verlengt of inkort. In dit laatste geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Art. 1344quinquies.

Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting, als bedoeld in artikel 1344ter, § 1, deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen, die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden die daar achterlaat, door

het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. De gerechtsdeurwaarder bevestigt deze mededeling in het exploit van betekening.

Art. 1344sexies.

Bij de betekening van elk ander vonnis tot uithuiszetting dan bedoeld in artikel 1344quinquies, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet zoals bepaald in § 2, na een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis, bij gewone brief, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.

De persoon wiens uithuiszetting is bevolen kan, binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening van het vonnis, bij de gerechtsdeurwaarder zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het vonnis aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

Het exploit vermeldt de tekst van het vorige lid.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.

Art. 1344septies.

Voor de huur van woningen worden de hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting verplicht vooraf aan de rechter voorgelegd overeenkomstig de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733. Het schriftelijk verzoek om minnelijke schikking wordt aan het dossier van de rechtspleging toegevoegd nadat de griffier de datum van neerlegging erop heeft vermeld; ingeval het verzoek mondeling wordt gedaan, maakt de griffier daarvan proces-verbaal op dat aan het dossier van de rechtspleging wordt toegevoegd.

Wanneer geen minnelijke schikking tot stand komt en een partij haar vordering ten gronde voor de rechter wenst te brengen, handelt zij overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.

Het verzoek om minnelijke schikking dat is ingediend overeenkomstig de voorafgaande leden heeft, wat de termijnen betreft die bij wet worden verleend, de gevolgen van een dagvaarding vanaf de dag van zijn indiening, voorzover wanneer de partijen niet tot een schikking zijn gekomen, de vordering in rechte wordt ingeleid binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit de ontstentenis van schikking blijkt. (Dit artikel is van toepassing op de vorderingen die de eiser voor de rechter wenst te brengen vanaf 10 januari 2003 – zie de artikelen 375 en 376 van wet van 24.12.2002).

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 woonbaarheid. Belgisch Staatsblad 21. 08. 97

Artikel 1

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;

woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Artikel 2

De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Artikel 3

Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Artikel 4

De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de daktoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Artikel 5

Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badka-

mer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtungsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uit-geeft op de open lucht.

Artikel 6

De woning moet ten minste voorzien zijn van:

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° 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;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Artikel 7

De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt

voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Artikel 8

Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

BIJLAGEN BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007

... genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek

HUUROVEREENKOMST VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van

brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

- 1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

- 2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

- 3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisves-

ting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maanden volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maanden vóór de vervaldag. Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet

verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maanden te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maanden te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maanden te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maanden huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maanden betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt. In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de verval-dag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.

2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Brusselse Huisvestingscode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op grond van de Brusselse Huisvestingscode moeten de in het Brussels Gewest gelegen woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen:

1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;

2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden

uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoonids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag. Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder .

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;

2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend

tend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten. Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen. De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te ver-

wittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

i. Juridische bijstand

1. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuisen en de gerechtshoeven. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn

2. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

ii. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

NOTA'S

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Dienst Communicatie
Waterloolaan 115
1000 Brussel
Tel.: 02 542 65 11
www.justitie.belgium.be