

HUUR

CONTRACTUELE CLAUSULES

HUUR

Gabriël-Luc BALLON
Hans DE DECKER
Vincent SAGAERT
Evelyne TERRYN
Bernard TILLEMAN
Alain Laurent VERBEKE
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Huur

Gabriël-Luc Ballon, Hans De Decker, Vincent Sagaert, Evelyne Terryn, Bernard Tilleman en Alain Laurent Verbeke (eds.)

© 2016 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0663-8
D/2016/7849/180
NUR 820

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

VOORWOORD

Het opstellen en interpreteren van contracten is maatwerk geworden. In steeds complexere contractuele verhoudingen is het een ware kunst om contracten op de wederzijdse behoeften van de contractpartijen af te stemmen. Indien het opstellen van contracten al geen kunst is, is het op zijn minst een specifieke techniek. Alle juristen – zowel advocaten, notarissen, bedrijfsjuristen, managers, bankjuristen enz. – hebben tijdens hun carrière deze techniek nodig.

Al te vaak steunt de kennis van deze techniek op ervaring en autodidactiek. Bij de vorming van juristen heeft men tot nog toe al te weinig aandacht gehad voor deze bijzondere techniek. De juridisch-technische kennis haalt in een rechtenopleiding vaak de bovenhand op de vaardigheden, en als vaardigheden al aan bod komen, is het vaak eerder het pleiten en argumenteren dan het schrijven van contracten.

Elke clause wordt op een heldere en overzichtelijke wijze toegelicht volgens een vast stramien. De bespreking van elke clause wordt voorafgegaan door referenties naar de belangrijkste wetgeving, jurisprudentie en rechtsleer. Vervolgens wordt de clause geduid en uitvoerig toegelicht. De handige checklist ter afronding vormt een onmisbare hulp bij de redactie en de verwerking van de clause in het contract.

Elk boek in de reeks wordt afgesloten met een lexicon, waarin de clauses worden opgelijst en vertaald naar het Frans, Duits en Engels. Het lexicon laat u toe te zoeken op de Nederlandse, Franse, Duitse en Engelse zoekterm.

We stellen u nu het volgende boek in de reeks voor: *Huur*. Het voorliggende boek maakt u wegwijs in de bijzondere clauses in het kader van huurovereenkomsten. Het werk is opgebouwd conform de verschillende fasen van de overeenkomst. De volgende delen in de reeks zullen relevante clauses bij een aantal basiscontracten verzamelen en bespreken. Zo komen nog een aantal bijzondere contracten aan bod: diensten- en distributiecontracten en vermogenscontracten.

Elk boek in de reeks *Contractuele clauses* bundelt de krachten van vele gezaghebbende auteurs met academische achtergrond en/of ruime praktijkervaring. De onderstaande editors – onder wie professor Gabriël-Luc Ballon een zeer bij-

zondere vermelding verdient – hebben gepoogd het bovenstaande opzet doorheen heel het boek vertaald te zien.

Het mag duidelijk zijn dat de reeks een ambitieuze uitgave vormt en volledigheid nastreeft. Uw eventuele suggesties voor bijkomende clausules en aanvullingen zijn dan ook meer dan welkom.

Leuven, december 2016

Editors/Wetenschappelijk comité: Prof. dr. emeritus Gabriël-Luc Ballon, Mr. Hans De Decker, Prof. dr. Vincent Sagaert, Prof. dr. Evelyne Terryn, Prof. dr. Bernard Tilleman, Prof. dr. Alain Laurent Verbeke

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>Over de auteurs</i>	ix
Garanties bij huur	
Astrid LINDERS en Luc LINDERS.....	1
Bestemmingsverplichting	
Klaas VANNESTE	25
Plaatsbeschrijving en schade bij huur	
Patrick VANDIERENDONCK.....	61
Onderhoudsplicht en herstellingen in het gemeen huurrecht	
Jasmine MALEKZADEM.....	155
Inspectie van het verhuurde goed	
Patrick G. DAENENS	183
Huurprijs	
Luc LINDERS en Astrid LINDERS.....	201
Indexering van de huurprijs	
Luc LINDERS en Astrid LINDERS.....	225
Levenslange woninghuur	
Maarten DE MAN	233
Duur van huurovereenkomsten	
Thomas SOETE	253
Gebruiksrechten van de huurder	
Mathieu VERKEMPINCK m.m.v. Ludo CARENS.....	287
Overdracht van de huurovereenkomst	
Valerie WITHOFS	357
Overdracht van het verhuurde goed	
Ruud JANSEN	409

Onderhuur	
Aloïs VAN OEVELEN	441
Verhuur van een onroerend goed – Nut voor de partijen om een verzekering af te sluiten – Verzekeringsplicht en afstand van verhaal	
Charles-Albert VAN OLDENEEL	507
De huurovereenkomst en het recht op privéleven	
Nathalie VAN LEUVEN	535
Vrijwaring wegens uitwinning bij huur	
Pieter BRULEZ	555
Opzeggingsclausules	
Thomas SOETE	579
Het lot van de werken op het einde van de huur uitgevoerd door de huurder tijdens de huur	
Ineke DENS, Rony VERMEERSCH en Helena VERBEEK	619
Onteigening	
Stijn VERBIST en Claire BUGGENHOUDT	647
Bezetting ter bedde	
Vincent SAGAERT en Lien BELLINCK	659
Huur van de gezinswoning	
Niels BOURGOIS en Ingrid BOONE	691
Bruikleen van kunst- en cultuurvoorwerpen	
Bert DEMARSIN	747
<i>Lexicon</i>	791

OVER DE AUTEURS

REDACTIE

BALLON, Gabriël-Luc, gewoon hoogleraar emeritus KU Leuven

DE DECKER, Hans, notaris te Brasschaat, voorzitter Comité voor Studie en Wetgeving (Nederlandstalige Kamer), ondervoorzitter Benoemingscommissie voor het Notariaat (Nederlandstalige Kamer) en gastprofessor VUB

SAGAERT, Vincent, gewoon hoogleraar KU Leuven-Kulak, UAntwerpen, gastdocent UHasselt en advocaat balie Brussel

TERRYN, Evelyne, hoogleraar KU Leuven-Kulak en advocaat balie Kortrijk

TILLEMANS, Bernard, decaan Rechtsfaculteit KU Leuven, gewoon hoogleraar KU Leuven-Kulak en ondervoorzitter Benoemingscommissie Gerechtsdeurwaarders

VERBEKE, Alain Laurent, gewoon hoogleraar KU Leuven, Visiting Professor of Law Harvard, Professor of Law Tilburg Law School & UCP Lisbon en advocaat balies Brussel en Kortrijk

AUTEURS

BELLINCK, Lien, advocaat balie Brussel

BOONE, Ingrid, hoofddocent KU Leuven-Kulak, Instituut Familie- en Jeugdrecht

BOURGOIS, Niels, notarieel medewerker en praktijkassistent KU Leuven-Kulak

BRULEZ, Pieter, gastdocent KU Leuven en advocaat balie Brussel

BUGGENHOUDT, Claire, advocaat en vrijwillig wetenschappelijk medewerker UHasselt

CARENS, Ludo, vrederechter te Westerlo

DAENENS, Patrick G., advocaat balie Brugge

DE MAN, Maarten, advocaat

DEMARSIN, Bert, hoofddocent KU Leuven, Campus Brussel

DENS, Ineke, advocaat balie Gent

JANSEN, Ruud, notaris te Lommel en docent VUB en UAntwerpen

LINDERS, Astrid, legal counsel

LINDERS, Luc, advocaat balie Hasselt

MALEKZADEM, Jasmine, assistente UGent (afdeling economisch recht) en advocaat balie Brussel

SAGAERT, Vincent, gewoon hoogleraar KU Leuven-Kulak, UAntwerpen, gastdocent UHasselt en advocaat balie Brussel

SOETE, Thomas, advocaat balie Brugge
VANDIERENDONCK, Patrick, vrederechter kanton Torhout
VAN LEUVEN, Nathalie, vrijwillig wetenschappelijk medewerker KU Leuven en
Université de Saint-Louis Brussel
VANNESTE, Klaas, advocaat balie Kortrijk en praktijkassistent KU Leuven-Kulak
en LL.M King's College (University of London)
VAN OEVELEN, Aloïs, gewoon hoogleraar UAntwerpen
VAN OLDENEEL, Charles-Albert, bedrijfsjurist
VERBEEK, Helena, advocaat balie Brussel
VERBIST, Stijn, docent UHasselt en advocaat
VERKEMPINCK, Mathieu, assistent Verbintenissenrecht, KU Leuven
VERMEERSCH, Rony, advocaat balie Brussel
WITHOFS, Valerie, gerechtelijk stagiair en vrijwillig wetenschappelijk mede-
werker KU Leuven