

KNELPUNTEN HUUR

REEKS KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

ALAIN VERBEKE (ED.)

Gewoon Hoogleraar Leuven & Tilburg
Directeur Instituut voor Contractenrecht KUL
Codirecteur Instituut voor Bouwrecht KUL
Advocaat-Vennoot te Brussel

Nr. 1

KNELPUNTEN HUUR

ALAIN VERBEKE (ED.)

met bijdragen van

Jan Bytsebier
Maarten Dambre
Bernard Hubeau
Aloïs Van Oevelen
Alain Verbeke

Intersentia
Antwerpen – Groningen – Oxford

Knelpunten huur
Alain Verbeke (ed.)

© 2003 Intersentia
Antwerpen – Groningen – Oxford
<http://www.intersentia.be>

ISBN 90-5095-304-2
D/2003/7849/35
NUR 822

All 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 uitgevers.

WOORD VOORAF

De rechtspraktijk is het laboratorium van de jurist. De realiteit van het dagelijkse leven is onvoorspelbaar en onverwachter dan de meest creatieve academicus het nog maar in zijn stoutste dromen zou kunnen bedenken. Wellicht verklaart dit mede waarom de rechtspractizijn, of hij nu advocaat is, notaris of gerechtsdeurwaarder, magistraat, ambtenaar of bedrijfsjurist, vaak onverrichterzake de literatuur, de vele boeken en artikelen, consulteert en zich zuchtend afvraagt waarom nu net weer over zijn of haar specifiek probleem niets te vinden is. Heeft daar dan echt niemand aan gedacht?

Met de nieuwe reeks “Knelpunten Contractenrecht” wil het Instituut voor Contractenrecht van de K.U. Leuven een poging doen om minstens gedeeltelijk aan voornoemd euvel tegemoet te komen op het voor de praktijk belangrijke domein van het contractenrecht.

Het uitgangspunt is een knelpunt. Dit is een praktische vraag of probleem waarmee men tijdens de dagelijkse actie van de rechtsbeoefening wordt geconfronteerd. De uitdaging is te proberen voor dit knelpunt een oplossing te formuleren die wetenschappelijk is onderbouwd maar ook praktisch hanteerbaar. Zo min mogelijk uitvoerige theoretische beschouwingen, en zo veel mogelijk een poging om op een juridisch correcte maar ook pragmatische wijze tot een oplossing te komen. Aldus zou de jurist niet alleen meer inzicht moeten verwerven in de materie, maar ook en vooral een haalbare oplossing vinden voor een probleem dat hem in de praktijk bezig houdt.

De reeks Knelpunten heeft steeds een dubbel luik.

Vooreerst is er een studieavond, zowel te Leuven als te Kortrijk, waarin de knelpunten van de gekozen materie door een drie- tot viertal specialisten worden behandeld. De studieavond moet kort en krachtig zijn: aanvang om 18 uur en einde ten laatste om 21 uur. Aldus zou het voor de praktijkjurist mogelijk moeten zijn om op het einde van een gevulde werkdag een drietal uren vrij te maken, zonder dat deze activiteit al te zwaar interfereert met de drukke agenda.

Daarnaast is er een boek, dat de uitgewerkte teksten van de lezingen bevat, opgebouwd volgens het knelpunt/vraag- en antwoordsysteem. Dit boek is voor de deelnemers beschikbaar op de studieavond zelf.

Dit laatste is geen evidentie en is enkel mogelijk dankzij de inzet van de uitermate professionele en tevens flexibele uitgeverij Intersentia te Antwerpen. Deze nieuwe reeks Knelpunten Contractenrecht is dan ook een “joint venture” tussen het Leuvense Instituut voor Contractenrecht en Intersentia, zowel voor de boeken als de studieavonden. Ik ben de heren Hans Kluwer en Kris Moeremans erkentelijk voor de aangename samenwerking.

Het eerste nummer in de reeks is het voorliggende boekje “Knelpunten Huur”. De collega’s Van Oevelen, Dambre, Hubeau, Byttebier en ikzelf hebben gepoogd om tientallen knelpunten rond gemene huur, woninghuur, sociale huur en handelshuur te behandelen vanuit het voornoemde perspectief. De studieavonden over knelpunten huur gaan door te Leuven op 7 mei 2003 en te Kortrijk op 14 mei 2003.

Grote woorden, grote ambities. Een project als deze knelpunten zal evenwel snel ten onder gaan en zal het vooropgestelde doel niet kunnen waarmaken zonder medewerking van de vele juristen op het terrein. U weet beter dan wie ook wat er leeft, welke behoeften en onduidelijkheden blijven hangen. Ik durf u dan ook oproepen om uw knelpunten over contractenrecht aan ons door te geven. Misschien vormt u mee de aanzet tot het volgende nummer in deze nieuwe reeks.

Prof. Dr. Alain Verbeke
Directeur Instituut voor Contractenrecht K.U.Leuven
www.law.kuleuven.ac.be/contractenrecht/

INHOUDSTAFEL

WOORD VOORAF	v
KNELPUNTEN GEMENE HUUR	
ALOÏS VAN OEVELEN	1
1. Inleiding	1
2. De leveringsverplichting van de verhuurder en de verplichting tot het verkrijgen van de vereiste vergunningen die verband houden met het verhuurde goed	2
3. Het bewijs van de huurschade bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving	3
4. De aansprakelijkheid van de huurder voor schade door brand aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin hij een privaat gedeelte huurt	5
5. Het door de huurder te leveren tegenbewijs tegen het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden voor de brand van het gehuurde goed	7
6. De door de huurder uitgevoerde veranderings- en verbouwingswerken	9
7. De beëindiging van de huurovereenkomst door overmacht ..	11
8. De ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanbetaling van de huurder	13
9. De wederverhuringvergoeding bij ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder	14
10. De facultatieve rechtsingang bij verzoekschrift	17
11. Besluit	20

KNELPUNTEN WONINGHUUR

MAARTEN DAMBRE	21
1. Toepassingsgebied – huur van roerende goederen	21
2. Toepassingsgebied – verhuring aan vennootschappen	25
3. Overlapping van artikel 2 Woninghuurwet en de decreten inzake woningkwaliteit	28
4. De tegenopzegging van de huurder in geval van een negenjarige huurovereenkomst	33
5. Wijziging van het opzeggingsmotief van de verhuurder	37
6. Tussentijdse opzegging in geval van huur van korte duur	38
7. Ontbrekend overgangsrecht met betrekking tot de levenslange woninghuur	42
8. De verkrijger van het gehuurde goed en de huur van korte duur	44
9. De bankgarantie als huurwaarborg	47
10. Uithuiszetting en verlenging wegens buitengewone omstandigheden	49

KNELPUNTEN SOCIALE HUUR

BERNARD HUBEAU	53
1. Een rechtsvraag over sociale huur: waar vind ik de regel?	53
1.1. Probleemstelling	53
1.2. Waar vinden we de regel?	54
1.3. Knelpunten	56
1.4. Conclusie	56
2. Is er een verschil tussen de huur van een sociale huurwoning en de huur van een woning van een gemeente, een OCMW of een sociaal verhuurkantoor?	56
2.1. Probleemstelling	56
2.2. Waar vinden we de regel?	57

2.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	58
2.3.1.	Huidige situatie: de rol van de federale private huurwetgeving	58
2.3.1.1.	De gemeenten	58
2.3.1.2.	De OCMW's	59
2.3.2.	De toekomstige situatie: het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode	59
2.3.2.1.	De sociale-huisvestingsmaatschappijen.	60
2.3.2.2.	De gemeenten en de OCMW's	60
2.3.2.3.	De sociale verhuurkantoren	61
2.3.3.	De Vlaamse Wooncode: basisregels voor het uniform sociaal huurstelsel.	61
2.3.3.1.	Een schriftelijke huurovereenkomst. . .	62
2.3.3.2.	Het kandidatenregister	62
2.3.3.3.	De inkomens- en vermogensvoorwaarden	63
2.3.3.4.	De waarborg	63
2.3.3.5.	De duur van de huurovereenkomst . . .	63
2.3.3.6.	De huurprijsberekening	64
2.3.3.7.	Specifieke bepalingen	64
2.3.4.	Conclusie	64
3.	Wat is er wel en niet specifiek aan het sociaal huurstelsel voor de woningen: is het (woning)huurrecht van toepassing?	65
3.1.	Probleemstelling	65
3.2.	Waar vinden we de regel?	65
3.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	68
3.3.1.	Gemeen recht en sociaal huurrecht.	68
3.3.2.	Algemeen huurrecht, woninghuurrecht en sociaal huurrecht.	68
3.3.3.	Waarin bestaat de specificiteit?	70
3.3.3.1.	De inschrijving in een kandidaten- register	71
3.3.3.2.	De toelatingsvoorwaarden	71
3.3.3.3.	De toewijzing	71
3.3.3.4.	De voorwaarden om huurder te blijven	72
3.3.3.5.	De huurprijsberekening en de kosten en lasten	72
3.4.	Conclusie	72

4.	Is een sociale huurovereenkomst een overeenkomst <i>intuitu personae</i> ?	72
4.1.	Probleemstelling	72
4.2.	Waar vinden we de regel?	72
4.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	73
4.4.	Conclusie	75
5.	Heeft het grondwettelijk erkend grondrecht op wonen gevolgen voor het sociaal huurrecht?	75
5.1.	Probleemstelling	75
5.2.	Waar vinden we de regel?	75
5.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	76
5.3.1.	Algemeen: het recht op wonen en de actoren in het sociale huurrecht	76
5.3.2.	De specifieke rechtsgevolgen <i>in concreto</i> in de rechtsverhouding tussen de sociale- huisvestingsmaatschappij en de huurder	79
5.4.	Conclusie	81
6.	Hoe worden de huurprijs en de kosten en lasten aan- gerekend in de sociale huur?	82
6.1.	Probleemstelling	82
6.2.	Waar vinden we de regel?	82
6.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	83
6.3.1.	De huurprijsberekening	83
6.3.2.	De aanrekening van de huurlasten	85
6.4.	Conclusie	86
7.	Welke rechten en verplichtingen gelden tijdens de sociale huurovereenkomst?	86
7.1.	Probleemstelling	86
7.2.	Waar vinden we de regel?	87
7.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	87
7.4.	Conclusie	88
8.	Kan een sociale-huisvestingsmaatschappij een einde maken aan de sociale huurovereenkomst en hoe?	88
8.1.	Probleemstelling	88
8.2.	Waar vinden we de regel?	88
8.3.	Onderzoek van enkele knelpunten	89
8.3.1.	Algemeen	89
8.3.2.	De normale duur en de beëindiging van de verhuring	89

8.3.3. Recente toepassingen	92
8.4. Conclusie	93
KNELPUNTEN HANDELSHUUR	
JAN BYTTEBIER EN ALAIN VERBEKE	95
1. Toepassingsgebied.	95
• Wanneer door de eigenaar-uitbater van een café een naburig perceel grond mondeling wordt gehuurd als parking, is hierop dan de handelshuur van toepassing en hoe kan een koper een dergelijke huur opzeggen?	95
2. Gelijkaardige handel verhuurder	96
• Kan door de verhuurder een gelijkaardige handel worden geopend juist naast het onroerend goed dat hij verhuurt onder het regime van handelshuur?	96
3. Duur	96
• Wat is de duur van een huurovereenkomst die eigenlijk onder de handelshuurwet valt, doch waaromtrent partijen hebben bedongen dat deze wordt beheerst door het gemene huurrecht?	96
• Kan een handelshuurovereenkomst worden aangegaan voor een kortere duur dan negen jaar? Wat met de vervroegde opzeg door de verhuurder om zelf een handel uit te oefenen?	97
• Aan welke vereisten moet een volmacht voldoen wanneer een huur van lange duur wordt aangegaan?	97
• Kan een levenslange handelshuurovereenkomst worden aangegaan?	98
• Bodemsanering	99
4. Prijs en kosten	99
• Kunnen partijen bedingen dat gedurende de eerste vier jaar de huurprijs € 4.000 per maand bedraagt en vanaf het vijfde jaar € 8.000?	99
• Welke index moet worden toegepast bij een handelshuurovereenkomst?	100
• Kan men de onroerende voorheffing en premie en taksen van de brandverzekering ten laste leggen van de handelshuurder?	100

5.	Huurwaarborg	101
	• Moet een huurwaarborg in het raam van een handelshuur worden geplaatst op een geblokkeerde rekening? Kan dit nog gebeuren tijdens de duur van de huurovereenkomst? Quid inzake de interesten in dat geval?	101
	• Wat is het lot van de huurwaarborg, verstrekt in het raam van een handelshuur, wanneer het verhuurde goed het voorwerp uitmaakt van een verkoop op beslag?	102
6.	Constructies en werken door de huurder	103
	• Wat is het statuut van de door de handelshuurder opgerichte constructies?	103
	• Hoe kan men regelen dat een handelshuurder die in het gehuurde pand werken wil uitvoeren of deze reeds heeft uitgevoerd, het goed gedurende voldoende lange tijd kan huren?	106
7.	Overdracht van huur en onderhuur	106
	• Onder welke voorwaarden wordt de onderhuurder rechtstreeks huurder van de verhuurder (artikel 11 Handelshuurwet)?	106
8.	Huurhernieuwing	107
	• Heeft de handelshuurder recht op huurhernieuwing?	107
	• Kan een voortijdig akkoord worden gesloten omtrent een huurhernieuwing?	108
	• Kan de huurhernieuwing worden toegestaan voor minder dan negen jaar?	109
	• Kan een huurhernieuwing worden toegestaan voor langer dan negen jaar? Heeft de huurder daarna nog recht op huurhernieuwingen?	110
	• Wanneer de initiële duur van een handelshuurovereenkomst 36 jaar bedraagt, heeft de huurder dan nog de mogelijkheid een hernieuwing te vragen?	110
	• Wat is de opzeggingstermijn die moet worden gerespecteerd door de huurder en door de verhuurder in geval van een stilzwijgende handelshuurhernieuwing?	111
9.	Voorkoop- en voorkeurrecht	112
	• Wat is het lot van een conventioneel voorkeur- of voorkeurrecht naar aanleiding van de hernieuwing van een handelshuur?	112

• Wanneer de huurder in het raam van een handelshuur naar aanleiding van een eerste verkoop zijn conventioneel recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend, moet hem dit dan naar aanleiding van een verder-verkoop opnieuw worden aangeboden?	113
10. Einde	113
• Welke is de tegenwerpelijkheid van een handelshuurovereenkomst in het raam van een procedure uitvoerend onroerend beslag? Hoe kan de koper op beslag hieraan een einde maken?	113
• Kan de curator in het raam van een faillissement een einde maken aan een handelshuur die werd aangegaan door de gefailleerde?	115
• Wat wordt begrepen onder de term “vervreemding” van artikel 12 Handelshuurdwet?	115
• Is een vergoeding verschuldigd wanneer de koper de huurder opzegt om in het gehuurde goed zelf een handel te beginnen?	115
• Wat is de verhouding tussen de mogelijke vergoedingen die in geval van een opzegging door de koper zijn verschuldigd aan de handelshuurder ingevolge de Handelshuurwet en deze bepaald in het gemeen recht?	116
• Wanneer een handelshuur wordt opgezegd (of een huurnieuwwording wordt geweigerd) om reden van afbraak en wederopbouw (art. 16, I, 3° Handelshuurwet), kan dit dan worden overgedragen op een derde persoon?	116
• Kan in een handelshuurovereenkomst een bijkomende opzeggingsmogelijkheid worden ingelast in het voordeel van de huurder zonder een vergoeding verschuldigd te zijn?	117
• Kan na afloop van een handelshuurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder een overeenkomst van bezetting ter bedde worden gesloten voor een korte duur zonder dat opnieuw een handelshuur tot stand komt?	117

