

TITEL II
DE HUUROVEREENKOMST

HOOFDSTUK I
HET GEMENE RECHT

AFDELING 1
TOEPASSINGSGBIED — TOTSTANDKOMING — BEWIJS

174. OPENBAAR OF PRIVAAT DOMEIN VAN DE GEMEENTE. OVEREENKOMST *SUI GENERIS*. — De gemeente Brussel stelde een onroerend goed ter beschikking van een sportclub. Het gebouw heeft nog aan de koninklijke familie toebehoord en werd in 1908 gecedeerd door Leopold II aan de gemeente. In dit interessante vonnis ontspint zich een hele discussie over de criteria van het openbaar domein. De rechter verwerpt de bepaling van A. Mast, maar volgt de zienswijze van P. Oriane in zijn boek „*La loi et le contrat dans les concessions des services publics* (nr. 93bis, p. 100). Hij oordeelt dat het betwiste goed geen deel uitmaakt van het openbaar domein van de gemeente Brussel. Om te bepalen of een onroerend goed behoort tot het private domein dan wel tot het publieke domein dient de herkomst ervan te worden nagegaan, de vraag of het onroerend goed ingevolge een wettekst een bestemming als publiek domein heeft gekregen en tenslotte of het voor eenieder toegankelijk is. Dan rijst ten tweede de vraag naar de kwalificatie van de overeenkomst die in 1962 gesloten werd op dat privé-domein van de stad tussen laatstgenoemde en een V.Z.W. Is het een concessie-overeenkomst of een huur? Zeker geen handelshuur, vermits het contact met het publiek beperkt is tot de leden van de club. De schaatspistes en de cafetaria zijn slechts toegankelijk voor de leden van de club. De V.Z.W. bepaalt zelf wie zij als lid aanneemt. Vermits het concept van openbare dienst afwezig is, besluit de Vrederechter dat het niet uitsluitend om een concessie gaat. Het is een mengeling van concessie-overeenkomst en huurovereenkomst, of om precies te zijn een overeenkomst *sui generis*. De V.Z.W. heeft schade geleden door de beëindiging van deze overeenkomst. Hetzelfde goed werd opnieuw verhuurd aan een andere sportclub. Deze nieuwe overeenkomst van 1979 bepaalde een opzeggingstermijn van drie maanden en daarom weerhoudt de Vrederechter *in casu* een beëindigingsvergoeding *ex aequo et bono* van drie maanden ten laste van de stad en ten voordele van de V.Z.W.(421).

175. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST. ZAKELIJK GEBRUIKSRECHT OF LEVENSLANGE HUUR. — Een onroerend goed werd gekocht door een N.V. Dezelfde dag wordt door de N.V. een overeenkomst gesloten met de moeder

(421) [Vred. Brussel 5 april 1988](#), *T. Vred.* 1997, 105.



van de gedelegeerde bestuurder van de N.V. en haar partner met betrekking tot voornoemde woning die door hen zal betrokken worden. Later worden de N.V. en de gedelegeerde bestuurder ten persoonlijke titel in staat van faillissement verklaard. De feitenrechter oordeelt soeverein over het bestaan en de draagwijdte van de overeenkomst, en is niet gebonden door de kwalificatie van de partijen. Een levenslange verhuring van een onroerend goed aan twee personen (waarvan de jongste 50 jaar oud is) tegen een eenmalige vergoeding van 400.000 frank, met voorbehoud van eigendomsrecht van de verbeteringswerken voor de huurder, moet als een zakelijk gebruiksrecht worden gekwalificeerd en niet als een huur, zeker wanneer het de bedoeling was een constructie op te zetten waarbij de eigenaar het onroerend goed alsnog verder kon aanwenden als zekerheid. Om te weten of men met een huur dan wel met een „vruchtgebruik” te doen heeft, zal men de bedoeling van de partijen moeten nagaan. De rechtbank oordeelt dat de overeenkomst werd afgesloten met de bedoeling een zakelijk recht te creëren in hoofde van het oudere koppel, de verweerders. Deze constructie werd opgezet met het volgende oogmerk: de gedelegeerde bestuurder moest geld lenen, maar had geen „borgen” voor deze lening. De rechtbank meent dat het abnormale van de overeenkomst ligt in het toestaan van een levenslang „vruchtgebruik” op een onroerend goed met een geschatte waarde van twee à drie miljoen frank aan een persoon van vijftig jaar voor een bedrag van slechts 400.000 frank met behoud van de meerwaarde voor naderhand uitgevoerde werken.

Wanneer een overeenkomst in toepassing van artikel 448 Faillissementswet wordt vernietigd wegens bedrieglijke benadeling van de schuldeiser, kan de contractpartij van de gefailleerde jegens de curator geen aanspraak maken op terugbetaling van hetgeen zij in het kader van de overeenkomst aan de gefailleerde betaalde, en moet zij een vergoeding betalen voor de prestaties die zij ingevolge deze overeenkomst reeds genoten heeft.

In bovenstaand vonnis ligt de nadruk in de motivering op de vereiste kennis van de benadeling van de schuldeisers in hoofde van de gefailleerde schuldenaar. Ook in hoofde van de derde-medeplichtige moet de kennis dat de overige schuldeisers worden benadeeld, aanwezig zijn(422).

176. TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN ROEREND GOED SAMEN MET DIENSTEN. KWALIFICATIE. — Een discobar en een lichtinstallatie waren tegen betaling ter beschikking gesteld door de disc-jockey die de installatie had bediend. Om het contract te kwalificeren, moet worden nagegaan wat overeenkomstig de bedoeling van de partijen het belangrijkste was: het materiaal of de bediening ervan. Terzake wordt het contract gekwalificeerd, niet als een aannemingsovereenkomst, doch wel als een huurovereenkomst, enerzijds omdat de partijen hun overeenkomst als huurovereenkomst hadden benoemd, en anderzijds en vooral omdat de disc-jockey niets had aangerekend

(422) [Kh. Veurne 16 oktober 1996](#), *T.W.V.R.* 1997, 93, noot P. ARNOU.



voor zijn prestaties en een aannemingsovereenkomst essentieel ten bezwarende titel is. Op de huur van roerende goederen zijn eveneens de algemene regels betreffende de huur van onroerende goederen van toepassing, voorzover zij met de aard van deze goederen niet strijdig zijn. Bij gebrek aan bewijs dat de installatie op de fuif buiten zijn schuld is beschadigd, is de huurder aansprakelijk (artikel 1732 B.W.)(423).

177. BEWAKINGS- EN TERUGGAVEPLICHT. — Ingevolge een zogenaamd „contract voor plaatsing materiaal in consignatie” werden door Ice Belgium onder meer een weegschaal ter waarde van 49.500 frank en een micro-lezer ter waarde van 18.700 frank in consignatie gegeven aan een B.V.B.A. die als tegenprestatie jaarlijks voor 400.000 frank verf diende af te nemen. Op een nacht werd bij de B.V.B.A. ingebroken en werden vermelde goederen gestolen. Bij de aangifte noteerden de verbalisanten: „*Modus operandi*: de dader(s) is ter plaatse gekomen vermoedelijk met een auto, aan de achterzijde van de werkplaats. Hij heeft de achterdeur ingestampt en is in de werkplaats binnengegaan. Een kleine hond die in de werkplaats zat, heeft hij buitengelaten. Op de buitenkant van de achterdeur, waar de instamping gebeurde, was duidelijk een fragment van de bal van een voet in een sportschoeisel zichtbaar, met cirkelvormige tekening van de zool. De houten achterdeur is vernield”. Te noteren valt dat er ook andere goederen gestolen werden. Het blijkt niet dat andere diefstallen in de omgeving werden gepleegd, noch dat reeds vroeger diefstallen werden gepleegd bij onze B.V.B.A. De B.V.B.A. ontving nadien een factuur die vermeldt: „Aangezien dit materiaal bij U in consignatie werd geplaatst en wegens diefstal verdween, zien wij ons verplicht U dit aan te rekenen.” De eerste rechter oordeelt dat er geen overmacht is. Volgens het Hof van beroep te Gent is deze diefstal gepleegd met braak bij nacht wel degelijk een onoverwinnelijke uitwendige oorzaak die de bewaarder van zijn verbintenis tot teruggave van de toevertrouwde zaak bevrijdt(424).

In de eerste plaats rijst de vraag naar de aard van het contract. Het Hof oordeelt dat het bedoelde contract een onbenoemd contract is. Als tegenprestatie voor het in consignatie geven van onder meer een weegschaal en een micro-lezer, behoorde de *detentor* jaarlijks voor 400.000 frank verf af te nemen, zodat het contract niet te kwalificeren valt als huur, bij gebrek aan bedongen prijs, noch als een contract van bruiklening, gelet op de bedongen tegenprestatie. Die kwalificatie is van doorslaggevend belang voor de beoordeling van de vraag of de *detentor* zich *in casu* op bevrijding van zijn aansprakelijkheid door overmacht kon beroepen. Bij bruiklening werkt overmacht immers veelal niet bevrijdend (artikel 1881-1883 B.W.). Ten onrechte had de eerste rechter geoordeeld dat het *in casu* om een bruiklening ging. Nu de kwalificatie bruiklening niet werd weerhouden, kon het Hof de

(423) [Vred. Wolvertem 19 oktober 1995](#), *A.J.T.* 1995-96, 231, noot B. CATTOIR.

(424) [Gent 6 oktober 1994](#), *A.J.T.* 1994-95, 252, noot B. CATTOIR.

vraag naar het al dan niet voorhanden zijn van overmacht in hoofde van de *detentor* als kernvraag bestempelen. In de noot worden op didactische wijze nog eens de fundamentele beginselen die aan de basis liggen van de hier besproken problematiek geschetst. Wie een zaak houdt met toelating en voor rekening van een ander, gaat in de regel een dubbele verbintenis aan: enerzijds een bewakingsverplichting en anderzijds een verplichting tot teruggave. Bijzondere toepassingen zijn onder meer: de bewaarnemer (artikel 1195, 1927-1928 en 1932 B.W.), de huurder (artikel 1709 en 1732-33 B.W.) en de ontleener (artikel 1875 en 1880 B.W.). De verbintenis om een zaak te bewaren is in principe een middelenverbintenis. De *detentor* verbindt er zich enkel toe de nodige zorg te besteden aan de in bewaring gegeven zaak, zonder te beloven het behoud van de zaak ook effectief te zullen verwezenlijken. Gaat de zaak geheel of gedeeltelijk teniet, dan is het de eigenaar die moet bewijzen dat de *detentor* onvoldoende zorgvuldig is opgetreden, wil hij de aansprakelijkheid van de *detentor* doen weerhouden. Van haar kant is de verbintenis om de zaak *in natura* terug te geven in principe een resultaatsverbintenis. De *detentor* gaat de verbintenis aan de teruggave *in natura* effectief te bewerkstelligen. De *detentor* is aansprakelijk zodra door de eigenaar het bestaan van deze verbintenis en het achterwege blijven van het beloofde resultaat is aangetoond.

Overeenkomstig de algemene regels inzake contractuele aansprakelijkheid kan de *detentor* zich van zijn aansprakelijkheid bevrijden, indien hij bewijst dat de niet-nakoming van zijn verbintenissen te wijten is aan een vreemde oorzaak. Bijzondere toepassingen daarvan zijn te vinden inzake bewaargeving en huur. Uitzonderingen op het beginsel dat bewijs van overmacht de *detentor* bevrijdt, komen voor bij bruiklening en zijn ingegeven door de kosteloosheid van dat contract. Van overmacht in contractuele aangelegenheden is volgens de heersende rechtsleer en rechtspraak slechts sprake, wanneer de omstandigheid die als vreemde oorzaak ter bevrijding door de schuldenaar wordt ingeroepen, de nakoming van diens verbintenis volstrekt onmogelijk heeft gemaakt en de schuldenaar terzake geen enkele fout treft. In de gevestigde cassatie-rechtspraak valt er een eenduidige oplossing te lezen die zowel inzake bewaargeving als inzake huur kan worden beschouwd als het gemene recht terzake. De eigenaar behoort enkel het bestaan en de niet-uitvoering van de verbintenis tot teruggave te bewijzen, terwijl de *detentor* de vreemde oorzaak moet aantonen, wil hij zich van zijn aansprakelijkheid bevrijden. Dat bewijs moet de *detentor* evenwel niet noodzakelijk rechtstreeks leveren (dit is het positieve bewijs). Voldoende is het (onrechtstreekse) bewijs dat hem geen enkele fout inzake bewaking treft, zodat het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het goed enkel kan te wijten zijn aan een vreemde oorzaak (dit is het negatieve of inductieve bewijs). Bewijzen dat geen tekortkoming aan de bewakingsverplichting werd begaan, wordt gelijkgesteld met bewijzen dat overmacht bestaat. Dat bewijs kan geleverd worden door aanvoering van een geheel van ernstige en precieze overeenstemmende vermoedens. De teruggaveverplichting als resultaatsverbintenis beheerst de



bewijslastverdeling; de bewakingsverplichting als middelenverbintenis veruimt het gemeenrechtelijke begrip „overmacht” tot wat de bewakingsverplichting te buiten gaat. In ons geval moet de *detentor* om zich van zijn aansprakelijkheid te bevrijden, bewijzen dat de diefstal buiten zijn schuld heeft plaatsgehad. Dat bewijs veronderstelt dat de *detentor* aantoont dat er werkelijk een derde in het spel is en dat de daad van de derde niet mogelijk is gemaakt door een fout in de bewakingsverplichting. Dat de diefstal niet mogelijk werd gemaakt ingevolge enige tekortkoming aan de bewakingsverplichting, kan in dit geval worden bewezen onder verwijzing naar de omstandigheid dat de goederen slotvast werden gehouden, dat de eigenaar de bewakingsmethode kende en daarmee akkoord ging, dat deze bewakingsmethode als gebruikelijk beschouwd kan worden, dat de goederen door de *detentor* werden gehouden op dezelfde wijze als de eigen goederen, dus dat hij in ieder geval de nodige maatregelen had getroffen ter voorkoming van diefstallen, dat bij hem eerder nog geen diefstallen in dezelfde omstandigheden werden gepleegd en dat de omgeving ten tijde van de feiten niet werd geteisterd door een plaag van diefstallen. Niet vereist is het bewijs dat de diefstal gewapenderhand werd gepleegd; dit is enkel noodzakelijk bij hotelbewaargeving. Terecht beslist het Hof van beroep dus dat door ernstige, precieze en overeenstemmende vermoedens aan te brengen de *detentor*, onze B.V.B.A., het bewijs levert — want op haar rust inderdaad de bewijslast — dat de diefstal buiten haar schuld heeft plaatsgehad.

178. BEWIJS VAN HET BESTAAN VAN DE HUUROVEREENKOMST. — Partijen zijn het erover eens dat een huurcontract werd gesloten op een niet nader bepaalde datum, tegen een maandelijks huurprijs van 2.000 frank. Appellant (de beweerde huurder van de woning) houdt voor dat de huur betrekking had op een woning te Dessel, Boshoeck 8, terwijl geïntimeerde (de eigenaar van het onroerend goed) beweert dat enkel een staanplaats voor een caravan werd verhuurd op hetzelfde adres. Blijkbaar moet de woning, waarvan niet bewezen is dat ze verhuurd werd, gelegen zijn op hetzelfde perceel als dat waarop de staanplaats voor een caravan werd verhuurd. De reden waarom de beweerde huurder de vordering instelde, is niet helemaal duidelijk. In een overweging staat dat geen beroep kan gedaan worden op artikel 1386 B.W.: „Overwegende dat wanneer, zoals geïntimeerde voorhoudt, een staanplaats voor een caravan werd verhuurd, appellant wederrechtelijk bezit heeft genomen van de woning zodat hij geen rechtmatig belang kan doen gelden, voorwaarde voor het instellen van een aquiliaanse vordering”. Zowel de eerste rechter als de Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout oordelen dat het bestaan van een huurovereenkomst betreffende de woning niet bewezen is(425). Een duidelijke noot toont aan dat het vonnis past in de gevestigde rechtspraak. Van de mondelinge huurovereenkomst, waarvan het bestaan wordt betwist, en die nog niet ten uitvoer is gebracht, kan het bewijs slechts

(425) *Rb. Turnhout 20 juni 1994, A.J.T. 1994-95, 272, noot P. DE SMEDT.*



worden geleverd door een gedingbeslissende eed (artikel 1715 B.W.) of door een gerechtelijke of buitengerechtelijke bekentenis. Artikel 1715 B.W. wijkt dus af van de gemeenrechtelijke bewijsvoorschriften neergelegd in artikel 1341 B.W. en ook van artikel 1347 B.W. over het begin van geschreven bewijs en van artikel 1348 B.W. over de materiële of morele onmogelijkheid om een geschreven bewijs op te stellen. In tegenstelling tot de heersende opvattingen schijnt het besproken vonnis echter wel het principe te aanvaarden dat het bewijs van dergelijke huur, of het begin van uitvoering ervan, kan geleverd worden door getuigen of vermoedens indien er een begin van schriftelijk bewijs bestaat.

Indien de mondelinge huurovereenkomst reeds uitvoering heeft gekregen, vloeit het bewijs van het bestaan hieruit voort. Wordt het begin van uitvoering echter betwist, dan mag volgens de heersende opvattingen de beweerde uitvoering nooit met getuigen of vermoedens worden bewezen. De Wet van 20 februari 1991 heeft geen afbreuk gedaan aan de bewijsvoorschriften van artikel 1715 B.W., deze wet heeft wel artikel 1716 B.W. over de huurvoorwaarden opgeheven. Artikel 1715 B.W. behoort tot het gemene huurrecht. In beginsel is dit gemene huurrecht ook van toepassing op de huurovereenkomsten die onder een bijzonder regime vallen. Vermelde bepaling is ongetwijfeld van toepassing op de woninghuurovereenkomst. Een handelsuur zal in principe onderworpen zijn aan de vrije bewijsregeling van artikel 25 van het Wetboek van Koophandel, althans voorzover het bewijs is gericht tegen een handelaar. Artikel 1715 B.W. is niet van toepassing indien een pachtovereenkomst door de verpachter moet bewezen worden. De pachter mag het bestaan van de overeenkomst met alle middelen bewijzen. Ons inziens is artikel 1715 B.W. niet van toepassing op de huur van roerende goederen, maar hierover bestaat discussie.

179. ONDERTEKENDE HUURBELOFTE: SCHRIFTELIJK BEWIJS? — De Vrederechter van Jette moest oordelen over een geschil dat rees na de ondertekening van een „huurbelofte” door een huurster. Laatstgenoemde ondertekende ten kantore van een makelaar tijdens de maand september een huurbelofte tot het sluiten van een huurovereenkomst naar gemeen recht voor een periode van één jaar met ingang op 1 oktober 1997. De vastgoedmakelaar geeft de huurovereenkomst mee aan de huurster met het verzoek deze ondertekend terug te sturen naar de verhuurder. De huurster laat na dit te doen omdat reeds na korte tijd bleek dat zij niet kon wennen aan de nieuwe omgeving. In de overtuiging dat er geen schriftelijke overeenkomst is, betekent zij dan ook de opzegging met inachtneming van een duur van één maand. De verhuurder meent dat de huurbelofte de grondslag vormt van een geschreven huurovereenkomst van een tweede verblijfplaats voor een periode van één jaar. Hij vraagt de ontbinding van de overeenkomst ten laste van de huurster. De Vrederechter volgt de stelling van de verhuurder. *In casu* bestaat weinig betwisting over het bestaan van een huurovereenkomst. Uit de feiten blijkt immers dat de huurster het goed daadwerkelijk heeft bewoond en de huur-

gelden gedurende de eerste twee maanden heeft betaald. Een meer prangende vraag betreft het al dan niet bestaan van een geschreven huurovereenkomst. Het bestaan van een geschreven huurovereenkomst heeft immers belangrijke gevolgen ten aanzien van de opzegging van de overeenkomst. De geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur met betrekking tot een goed dat niet tot hoofdverblijfplaats dient, loopt ten einde op de vastgestelde datum. Volgens de huurster bestaat geen geschreven huurovereenkomst omdat deze nooit werd ondertekend. De duur van een mondelinge huurovereenkomst is onbepaald. Elke partij kan derhalve de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. De verhuurder is van oordeel dat de huurbelofte een geschreven overeenkomst is waarvan de wederrechtelijke verbreking door de persoon die belofde te zullen huren een schadevergoeding van drie maanden rechtvaardigt. De Vrederechter aanvaardt dat en oordeelt dat eiseres ook gewoon de verdere uitvoering van de overeenkomst had kunnen vragen(426). In de motivering van het vonnis ontbreekt een essentieel element. De gelijkschakeling van de huurbelofte met een huurovereenkomst impliceert dat de huurbelofte moet voldoen aan de vormvereisten van het schriftelijke bewijs. Het *instrumentum* moet beantwoorden aan artikel 1325 B.W. Een huurbelofte moet opgemaakt worden in minstens twee exemplaren. Het Hof van Cassatie heeft op deze gronden het schriftelijke bewijs van een huurovereenkomst verworpen en geoordeeld dat aangezien de huur nog geen uitvoering had gekregen, geen bewijs kon worden geleverd van het bestaan van een huurovereenkomst(427). Artikel 1715 B.W. beperkt immers de bewijsmiddelen inzake de mondelinge huurovereenkomsten die nog geen uitvoering hebben bekomen. Het vonnis van de Vrederechter zwijgt in alle talen over het aantal originele exemplaren van de huurbelofte. De ontstentenis van tenminste twee originelen zou *in casu* moeten leiden tot de vaststelling van een mondelinge overeenkomst. *De facto* moeten ten minste drie originele exemplaren worden opgesteld, aangezien één exemplaar door de administratie van de registratie wordt bijgehouden. Terloops merkt de Vrederechter nog op dat het achterhouden van de sleutels gedurende een bijkomende periode van bijna één maand leidt tot het verschuldigd zijn van een bijkomende betaling van één maand huur.

180. BEWIJS VAN EEN MONDELINGE HUUROVEREENKOMST. BEKENTENIS. — Koen en Kathleen huren mondeling een appartement bij Greta, gedelegeerd beheerder van een N.V. Greta ondertekent volgende tekst: „Ondergetekende, Greta K., gedelegeerd beheerder van N.V. K., verklaart te verhuren aan de heer en mevrouw Koen en Kathleen D. een appartement voor de prijs van 20.500 frank per maand en dit met ingang van 1 september 1993. Ontvangen: cheque van 20.500 frank”. In overeenstemming met de traditionele rechts-

(426) [Vred. Jette 1 april 1998](#), *T. Huur.* 1997-98, 288, noot C. VAN DER ELST.

(427) [Cass. 15 februari 1988](#), *Arr. Cass.* 1987-88, 765; *Pas.* 1988, I, 704 en *R.W.* 1988-89, 1344.



leer en een belangrijk deel van de rechtspraak oordeelt de Vrederechter dat de in ontvangstneming van een voorschot of een eerste maand huur tegen afgifte van een schriftelijke kwitantie beschouwd wordt als een buitengerechtelijke bekentenis van het bestaan van een mondelinge huurovereenkomst. De verhuurster weigerde daarna de uitvoering van deze mondelinge overeenkomst omdat ze een andere huurder gevonden had. Dit kwam haar duur te staan, met name de betaling van een vergoeding conform artikel 3, § 2, van de Wet van 20 februari 1991, zijnde 18 maanden huur: 369.000 frank(428).

181. BEWIJS VAN DE HUUR. VERMOEDENS. — Verweerder beweerde het goed om niet bezet te hebben van 17 september tot 8 november 1995. Het zou geen huur geweest zijn. Wel zijn er een geheel van ernstige, precieze en overeenstemmende vermoedens die toelaten te besluiten dat er wel degelijk een mondelinge huur bestond tussen de partijen: de voorlegging door de verweerder van een project van huur van een werkplaats; de aflevering van het goed door de eigenaar, na er belangrijke herstellingswerken te hebben uitgevoerd; de installatie in het goed door de verweerder van specifiek materieel voor de uitbating; de aansluiting op het telefoonnet die laatstgenoemde liet uitvoeren onder zijn naam; de domiciliëring van zijn post op die plaats en de aanvraag bij de B.T.W.-administratie om de vestiging van zijn maatschappelijke zetel te wijzigen; en tenslotte de briefwisseling die door de eiser (de eigenaar) aan de verweerder gestuurd werd en die aantoonde welke de prijs was per vierkante meter en per maand(429).

182. HET SLUITEN VAN EEN HUUROVEREENKOMST IN GEVAL VAN MEDE-EIGENDOM. — De vertegenwoordigers van de mede-eigenaars zijn bevoegd om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten indien zij dit doen krachtens een beraadslaging die gehouden werd in het *gremium* dat ze voorzitten en dit in overeenstemming met de basisakte, of indien zij uitdrukkelijk gemandateerd werden door ieder van de mede-eigenaars. Van zodra duidelijk is dat de algemene vergadering niet bevoegd is om te beraadslagen over de wijzigingen aan huurovereenkomsten, konden de vermelde voorzitters deze overeenkomst slechts sluiten krachtens een uitdrukkelijk mandaat van iedere mede-eigenaar. De theorie van het schijnmandaat kan niet ingeroepen worden om aan de vertegenwoordigers van de mede-eigendom toe te laten te handelen in strijd met de basisakte en om de mede-eigenaars tegen hun wil te verbinden(430).

183. BEKWAAMHEID. DAAD VAN BEHEER. — Een handelshuur wordt in beginsel voor negen jaren gesloten: de mogelijkheid om de hernieuwing te

(428) [Vred. Wolvertem 1 maart 1995](#), *R.W.* 1995-96, 1035.

(429) [Vred. Dinant 14 juni 1996](#), *J.L.M.B.* 1996, 1141.

(430) [Rb. Namen 27 februari 1995](#), *J.L.M.B.* 1995, 1645.



vragen creëert geen verworven recht van zesendertig jaren, vermits de eigenaar steeds de hernieuwing kan weigeren krachtens artikel 16 III Handelshuurwet. Om te appreciëren of een huur geldig gesloten werd, kan men niet verwijzen naar de Wet van 18 juli 1991 met betrekking tot de bescherming van de goederen van onbekwamen, wanneer het statuut van de verhuurder niet onder deze wet valt, omdat het gaat om een onbekwaamverklaarde in de zin van artikel 489 en volgende B.W. De vordering van de erfgenaam van een onbekwaamverklaarde tot nietigverklaring van de huur die gesloten werd zonder toelating van de familieraad is niet gegrond, omdat de huur een daad van beheer is en blijft, wat ook de duur ervan is. De Vrederechter is de mening toegedaan dat huurovereenkomsten van meer dan negen jaar die door de voogd gesloten worden niet nietig zijn, maar tot een duur van negen jaar herleid kunnen worden(431).

AFDELING 2

DE GEZINSWONING

184. BESCHERMING VAN DE GEZINSWONING (ARTIKEL 215 B.W.). — De in het besproken vonnis verdedigde stelling dat artikel 215 B.W. enkel het recht op huur beschermt en dus niet tot gevolg heeft dat alle huurrechten en huurverplichtingen gemeenschappelijk worden van zodra een huwelijk is gesloten, vindt steun bij een belangrijk deel van de rechtsleer en de rechtspraak. De echtgenoot die geen partij was bij de totstandkoming van de huurovereenkomst is derhalve niet gehouden tot de verplichtingen *ex* artikel 1728 B.W. Een vordering van de verhuurder die er niet toe strekt de rechten en plichten voortvloeiend uit de huurovereenkomst te beëindigen, doch daarentegen de uitvoering van de overeenkomst nastreeft, moet dus niet tegen elk der echtgenoten ingesteld worden. Het recht op huur komt in dat geval immers niet in het gedrang. Een vordering tot ontbinding van de huur, evenals een vordering tot ontruiming van de woning, raken evident wel het recht op huur en dienen derhalve tegen beide echtgenoten te worden ingesteld, althans voorzover de verhuurder kennis heeft van het huwelijk. Alle met de ontbinding samenhangende vorderingen, met name de vorderingen tot het bekomen van een wederverhuringsvergoeding, tot het bekomen van een vergoeding van huurschade, en tot betaling van een bezettingsvergoeding zijn eveneens onontvankelijk. Het bewijs van de kennis van het huwelijk mag door diegenen die zich op de sanctie beroepen door alle middelen van recht aangevoerd worden. De kennis van de verhuurder van het huwelijk kan onder meer worden afgeleid uit het feit dat de verhuurder bij de voorbereiding van het geding tegen zijn mede-contractant, die huwelijkse staat kan vaststellen bij lezing van het getuigschrift van woonplaats dat bij het verzoekschrift *ex* artikel 1344*bis* Ger. W. moet gevoegd worden. De vordering tot betaling van achterstallige huur en kosten van water, gas en elektriciteit ingesteld tegen

(431) [Vred. Brussel 18 december 1996](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 7 en *T. Vred.* 1998, 42.



één echtgenoot is daarentegen wel ontvankelijk, gelet op de hoofdelijkheid van die schuld overeenkomstig artikel 222 B.W.(432).

185. BEWIJS VAN HET HUWELIJK GEDURENDE DE HUUR. *CULPA IN CONTRAHENDO*. — Een huuropzegging werd slechts aan de oorspronkelijke huurder toegezonden. Deze was echter in de loop van de huur gehuwd. Van toen af werd het huurgeld betaald via een rekening met als melding: „de heer en mevrouw” gevolgd door de naam van de oorspronkelijke huurder en van zijn vrouw. Dit maakt echter geen formeel bewijs uit van het feit dat de twee personen gehuwd zijn en dat de verhuurder geïnformeerd werd van dit huwelijk. Dat bewijs wordt evenmin geleverd door het feit dat in bepaalde brieven die de huurders aan de verhuurder stuurden om zich te beklagen over de hinder die ze ondervonden wegens gebreken van het gehuurde goed, de vermelding voorkwam: „mijn echtgenote en ikzelf”. In die omstandigheden kunnen de huurder (hoofdverweerder) en zijn vrouw (vrijwillig tussenkomende partij) zich niet beroepen op het feit dat de opzegging en het inleidende verzoekschrift slechts betekend werden aan de hoofdverweerder. Het lijkt erop dat de Vrederechter van de huurder verwacht dat hij zijn verhuurder een uittreksel van de akte van de burgerlijke stand zou laten geworden.

De noot begint met een cynisch vers van Béranger:

„*Le mariage est un loyer;*
On entre en octobre; on en sort en janvier.”

De annotator verdedigt de stelling dat artikel 215, § 2 B.W. van toepassing is op de huurovereenkomst zelfs indien het contract slechts door één van de echtgenoten gesloten werd. Met andere woorden is artikel 215, § 2 B.W. van toepassing ook als beide echtgenoten de huurovereenkomst ondertekend hebben. Dit is de stelling van E. Vieujean en W. Delva.

Voorts beslist de Vrederechter van Jumet dat de verhuurder, door in onderhandelingen te laten uitschijnen dat hij ertoe geneigd is de huurovereenkomst te verlengen, een *culpa in contrahendo* begaat indien hij plots en zonder geldige reden de huurovereenkomst opzegt. Het wekken van deze valse hoop bij de huurder maakt een aquiliaanse fout uit en om dit goed te maken wordt aan de huurder een opzeggingstermijn van één jaar verleend(433).

186. OPZEGGING AAN ECHTGENOTEN IN ÉÉN ENKEL SCHRIJVEN. — Een opzegging die naar slechts één van de echtgenoten verstuurd wordt, is niet geldig. De vordering in geldigverklaring van een dergelijke opzegging die door de verhuurder tegen slechts één echtgenoot ingesteld wordt, moet onontvankelijk verklaard worden. De nietigheid van de opzegging is evenwel slechts

(432) [Vred. Torhout 19 maart 1996](#), *Huurrecht* 1996, 45, noot N. BOLLEN en *A.J.T.* 1996-97, 175, noot P. DE SMEDT.

(433) [Vred. Jumet 16 december 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 72; *R.R.D.* 1997, 40 en *Rev. Trim. Dr. Fam.* 1998, 122, noot F. TAINMONT.



relatief en kan bijgevolg gedekt worden door de persoon die van de wettelijke bescherming geniet. Die afstand kan worden afgeleid uit feiten en gedragingen die niet anders kunnen worden geïnterpreteerd dan als de uitdrukking van een afstand van recht. Dit zou het geval zijn wanneer de twee echtgenoten om de verlenging van de huur verzoeken. Maar onderhandelingen tijdens een procedure tot minnelijke schikking die op niets uitmonden, kunnen niet als dusdanig beschouwd worden, en evenmin het feit dat de echtgenoten de opzegging betwisten op andere gronden dan de nietigheid wegens niet-eerbiediging van artikel 215, §2 B.W. Uiteraard kunnen de echtgenoten niet bij voorbaat afstand doen van het voordeel van artikel 215 B.W. Een opzegging die gestuurd wordt aan mijnheer óf mevrouw is evenmin geldig, want deze kan niet beschouwd worden als verstuurd aan de twee echtgenoten. *Quid* indien een opzegging betekend wordt aan de heer én mevrouw in één brief? In principe is deze opzegging nietig vermits het niet zeker is dat elk van de echtgenoten er kennis van genomen heeft. Wanneer echter aangetoond wordt dat de twee echtgenoten er effectief kennis van hebben gekregen, kan de opzegging gevolgen krijgen, bijvoorbeeld indien zij beiden een ontvangstbewijs getekend hebben. De Rechtbank van eerste aanleg te Luik vonnist dat wanneer de opzegging door één enkel aangetekend schrijven door de verhuurder betekend wordt aan de echtgenoten, deze opzegging toch gevolgen kan sorteren voorzover het doel van de wet (kennis door de twee bestemmingen van de opzegging) bereikt wordt binnen de voorgeschreven termijn, met name voordat de opzeggingstermijn begint te lopen. Het bewijs van ontvangst van de opzegging door de twee echtgenoten kan voortvloeien hetzij uit een bekentenis, hetzij uit het feit dat beiden het document voor ontvangst ondertekend hebben (een kopij van de opzeggingsbrief, het ontvangstbewijs of het postregister bij aangetekende zending). De Vrederechter kan de ontvanger van de postrijen uitnodigen om op de griffie een kopij van een uittreksel van het postregister of van het boekje van de postbode te deponeren die voor eensluidend verklaard wordt(434).

187. HUISHOUDELIJKE SCHULD. — De kosten van energieverbruik, *in casu* gas en elektriciteit, maken een schuld uit die aangegaan wordt ten behoeve van de huishouding. In artikel 222 B.W. heeft de wetgever de belangen van de derde schuldeiser willen beschermen. Bij het aangaan van een normale huishoudelijke schuld door één der echtgenoten, mag de schuldeiser vermoeden dat beide echtgenoten nog samenwonen, tot het bewijs van het tegendeel, en meer bepaald tot op het ogenblik dat hem officieel meegedeeld wordt dat het echtpaar niet meer samenwoont, zodat hij weet dat er geen huishouden meer bestaat. Dit is een toepassing van de vertrouwensleer, vermits het huwelijk een vermoeden van samenleven en dus van het bestaan van een gezamenlijke huishouding schept. De man bewijst niet dat de

(434) Rb. Luik 18 september 1995, *J.L.M.B.* 1996, 1122, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMEERSCH.



maatschappij die de energie leverde gedurende de periode van 15 augustus 1984 tot 25 april 1985 wist dat hij en zijn echtgenote feitelijk gescheiden leefden. Op 4 maart 1987 werd aan de vrouw een bezoek gebracht door een aangestelde van de maatschappij; er werd kennis genomen van het feit dat zij onderhoudsgeld ontving. Aldus kan de maatschappij niet langer betwisten dat zij minstens op 4 maart 1987 officieel op de hoogte was van het feit dat man en vrouw feitelijk gescheiden leefden en er geen huishouden meer tussen hen bestond(435).

188. FEITELIJKE SCHEIDING VAN DE ECHTGENOTEN. — De huur met betrekking tot het hoofdverblijf van het gezin hoort aan de twee echtgenoten toe die hoofdelijk gehouden zijn tot de verbintenissen die eruit voortvloeien. De feitelijke scheiding is irrelevant voor deze situatie. De vrouw blijft gehouden tot het betalen van de huur, ook indien sinds een bepaalde datum de man alleen het onroerend goed bezette. De betaling van de gemeenschappelijke schuld van de huurprijzen door één van de echtgenoten, die gehuwd is onder het wettelijke stelsel, geeft hem geen verhaal tegen de andere echtgenoot, want hij kan betalen door middel van gemeenschappelijke fondsen. Alleen de betaling door middel van eigen goederen zou een vergoeding ten laste van het gemeenschappelijke patrimonium met zich brengen bij de ontbinding van het stelsel(436).

De betaling van de huur door een persoon die geen titularis is van de huur impliceert niet dat die persoon de hoedanigheid van co-titularis van de huur verkrijgt. Artikel 215 B.W. wijkt af van de regels over de contractuele verbintenissen en moet op restrictieve wijze geïnterpreteerd worden. Dit artikel creëert geen verbintenis tot betaling van de huur in hoofde van de echtgenoot van de persoon die de huur heeft ondertekend; alleen laatstgenoemde is gehouden ten aanzien van de verhuurder.

De scheiding van de echtgenoten doet het gezin verdwijnen en schaft de solidariteit af die artikel 222 B.W. voorziet voor de schulden die na de scheiding ontstaan.

Uit een combinatie van de artikelen 215 en 222 B.W. vloeit voort dat de rechten en verbintenissen die ontstaan uit een huur die slechts door één van de echtgenoten werd getekend, voor de andere echtgenoot een einde nemen bij de scheiding, want het onroerend goed houdt op om bestemd te zijn tot de voornaamste gezinswoning(437).

189. SAMENLEVING. MANDAAT. — De huurder woonde in het gehuurde appartement samen met zijn vriendin. De makelaar die ten dienste staat van de verhuurder maakt een plaatsbeschrijving, nadat de huurder opzegging heeft gegeven en dit gebeurt in aanwezigheid van de vriendin. De Vrede-

(435) [Rb. Brugge 14 april 1995](#), *T.V.B.R.* 1995, 39.

(436) *Vred. Mesançy 20 december 1996*, *Rev. not. b.* 1997, 44.

(437) [Vred. Seraing 7 februari 1997](#), *J.L.M.B.* 1997, 1423.

rechter verklaart de vordering tegen de vriendin ongegrond. Zij is geen huurster; zij is niet tussengekomen bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Het feit dat zij gedurende enkele maanden de huur heeft betaald, verschaft haar de hoedanigheid van huurster niet, evenmin als het feit dat zij aanwezig was bij de plaatsbeschrijving op het einde van de huur. Indien bij het einde van een huurovereenkomst een plaatsbeschrijving wordt opgesteld waarbij de ongehuwde partner van de huurder aanwezig is, die gedurende de volledige tijd het appartement mede heeft bewoond, moet aangenomen worden dat deze partner hiertoe mandaat heeft gekregen van de huurder(438).

AFDELING 3

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

(a) Informatie

190. INFORMATIEPLICHT. — De informatieplicht bij de onderhandeling en de sluiting van een huur houdt in dat de verhuurder correcte informatie geeft over het bedrag van de gemeenschappelijke lasten. De verhuurder die nalaat mede te delen dat de lasten ruim het bedrag van het overeengekomen maandelijks te betalen voorschot overtreffen, miskent volgens de Rechtbank van koophandel te Brussel de artikelen 1382-1383 B.W. Het contract voorzag een provisie van 15.000 frank per maand. De lasten die aan de onderhuurder werden gevraagd bedroegen echter ongeveer 26.000 frank in 1991, 31.000 frank in 1992 en ongeveer 35.000 frank in 1994 en ze zullen in 1995 37.000 frank per maand bedragen. De feiten tonen aan dat de hoofdhuurder zeer goed wist wat de gemeenschappelijke lasten waren, toen hij het contract met de onderhuurder sloot. Hij heeft een *culpa in contrahendo* begaan(439).

191. PLICHT TOT RAADGEVING. MISBRUIK VAN RECHT. — Een handelaar huurt in augustus 1989 een fotokopieermachine voor vijf jaren tegen een maandelijks huurprijs van 5.250 frank en neemt een abonnement voor de levering van papier. Vrij snel stelt hij vast dat hij deze machine niet zal kunnen rentabiliseren. Hij poogt een herziening van het contract te bekomen vanaf juli 1990, maar tevergeefs. In februari 1992 heeft hij nog maar 22.000 fotokopies gemaakt, voor eigen gebruik. Op 1 juli 1992 werd de machine uiteindelijk teruggegeven. De Rechtbank van koophandel vonnist dat de verhuurster misbruik van recht pleegde door zonder belang voor zichzelf de verdere uitvoering van het contract te eisen tussen juni 1990 en juli 1992. De huurder werd slechts veroordeeld om de huurgelden van april tot juni 1990 te betalen en een forfaitaire vergoeding bij de ontbinding van het contract. Met dit milde vonnis is het Hof van beroep te Brussel het niet eens. *De plicht tot raadgeving* die volgens het gemene recht op een beroeps-

(438) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 27 november 1995](#), *Huurrecht* 1996, 52, noot J. VAN BELLE.

(439) [Kh. Brussel 22 november 1995](#), *T. Vred.* 1997, 114 en *Rev. not. b.* 1997, 440.



verhuurder van materiaal weegt, strekt zich niet uit tot een verbintenis om de noden van zijn cliënten in te schatten in functie van de aard en het belang van het cliënteel. De beweegreden van de mede-contractant, *in casu* de effectieve mogelijkheden van rentabilisatie van het gehuurde apparaat, rekening houdend met de grootte van het bedrijf, was niet *ipso facto* een doorslaggevend motief dat het contractuele veld binnendrong en vatbaar was voor een dwaling in de zin van de artikelen 1109 en 1117 B.W. Wel kan er misbruik van recht zijn wanneer een recht uitgeoefend wordt zonder een redelijk en voldoende belang, met name wanneer het veroorzaakte nadeel buiten verhouding staat tot het door de titularis van het recht nagestreefde voordeel. Voor een appreciatie van de verhouding tussen de voordelen en de nadelen die voor elke partij voortvloeien uit de wijze waarop de verhuurder zijn keuzerecht op grond van artikel 1184 B.W. uitoefent, moet men rekening houden met de aan- of afwezigheid van een constructief voorstel vanwege de huurder. *In casu* had de huurder er zich toe beperkt de huurgelden niet te betalen vanaf maart 1990, terwijl de huurgelden van oktober en december 1989 ook al niet betaald waren(440).

(b) Leveringsplicht

192. ZORGEN VOOR DE NODIGE VERGUNNINGEN. — De buren van de huurder, een B.V.B.A., tekenen bezwaar aan bij de gemeente Dilbeek tegen de door de huurder geplande exploitatie van een fitness- en sportcentrum met bijhorende cafetaria, vermits de verhuurder vóór het afsluiten van de huur het goed gebruikte als groentenverwerkend bedrijf. De vergunning om de agrarische bestemming van de verhuurde ruimte te wijzigen in een niet-agrarische bestemming wordt geweigerd. De huurder schorst daarom de betaling van de huurgelden op totdat de eigenaar zijn leveringsplicht vervult en de verhuurde ruimtes aanpast aan de voorziene en door hem gekende bestemming. De Vrederechter beslist de handelshuurovereenkomst te ontbinden per 23 november 1992 (datum der weigering van de vergunningsaanvraag door het College van Burgemeester en Schepenen) zowel ten laste van de huurder wegens het niet-betalen van huurgelden voor de maanden maart tot en met november 1992, als ten laste van de verhuurder wegens het niet-verlenen van het rustige huurgenot aan de huurder. De Rechtbank van eerste aanleg te Brussel vernietigt het beroepen vonnis in al zijn beschikkingen en verklaart de handelshuurovereenkomst vanaf de aanvang van 1 oktober 1991 ontbonden enkel ten laste van de verhuurder omdat de verhuurder tekort is gekomen aan zijn leveringsverplichting. De verplichting om het gehuurde goed te leveren is een wezenlijke verplichting van de huurovereenkomst en strekt zich uit tot de bijzaken en het toebehoren. Het bestaan en/of de tussenkomst van administratieve voorschriften heeft een weerslag op de leveringsverplichting van de verhuurder in functie van de tussen partijen overeengekomen bestemming. De verhuurder moet zorgen voor het verkrijgen van de

(440) [Brussel 21 november 1996](#), *J.T.* 1997, 180.



noodzakelijke vergunningen. Daarenboven dient de verhuurder een zaak te leveren die dienstig is voor de geplande en afgesproken uitbating. Zo moet de verhuurder die een gebouw in huur geeft met het oog op de uitbating van een bioscoop of een café, dit gebouw in zodanige staat leveren dat de geplande exploitatie mogelijk is, rekening houdende met de door de overheid terzake opgelegde voorschriften. Zo strekt de huur van een wagen zich uit tot de verplichting tot afgifte van alle administratieve documenten die indirect verband houden met het gebruik van de gehuurde wagen, onder andere het inschrijvingsbewijs en het keuringsbewijs, doch geenszins tot die documenten die verband houden met de hoedanigheid van de huurder en de mogelijkheden tot gebruik (onder andere geldig rijbewijs, verzekeringspolis,...). De huurder daarentegen dient in te staan voor de vergunningen en/of wettelijke verplichtingen verbonden aan de exploitatie van de activiteiten, los van het gebouw en/of de ligging. Aldus dient de huurder in te staan voor de wettelijke verplichtingen inzake vestigingswetgeving, brandveiligheid, vergunning voor hinderlijke bedrijven, enz. De leveringsplicht van de verhuurder strekt zich niet uit tot de veranderings- en aanpassingswerken aan het goed, die gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst opgelegd worden door de overheid (bijvoorbeeld normen inzake brandbeveiliging), vermits enkel het goed, zoals gekend op het ogenblik van de contractsluiting dient geleverd te worden. De aanpassingswerken die vereist zijn als gevolg van veiligheidsnormen die de overheid oplegt om het verhuurde goed te mogen exploiteren, vallen niet onder de onderhouds- of herstellingsverplichtingen, conform de artikelen 1719-1720 B.W.

Het staat de partijen vrij de verplichting tot levering in goede staat van onderhoud contractueel te beperken, door de huurder te verplichten in te staan voor de daartoe noodzakelijke werken. Anderzijds belet niets de huurder in het contract een bepaling te laten opnemen dat de huurovereenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat alle vergunningen worden bekomen. De vraag kan rijzen of de huurder geen kennis moet hebben van een noodzaak van bestemmingswijziging en de daaruit voortvloeiende vereiste van het aanvragen van een vergunning. Indien hij een fout beging in het kader van zijn onderzoeksplicht, heeft hij slechts recht op een gedeeltelijke schadevergoeding. De onderzoeksplicht doet uiteraard geen afbreuk aan de leveringsplicht van de verhuurder en de omvang daarvan. De tekortkoming van de verhuurder aan zijn leveringsplicht rechtvaardigt enerzijds de opschorting van de betaling door de huurder van de huurgelden, en anderzijds de ontbinding vanaf het ogenblik van de sluiting van de overeenkomst. De annotator merkt op dat de gerechtelijke ontbinding van een overeenkomst met opeenvolgende prestaties wat haar gevolgen betreft, terugwerkt tot de datum van de instelling van de vordering in rechte(441).

(441) [Rb. Brussel 15 september 1995](#), *T.R.O.S.* 1996, 176, noot K. CREYF.



193. TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN GARAGE. ONTBINDING VAN DE HUUR. VERBINTENISSEN AANGEGAAN DOOR EEN LASTHEBBER. — Indien een huurovereenkomst niet alleen een appartement, maar eveneens een garage tot voorwerp heeft, is de verhuurder ertoe gehouden niet alleen die garage ter beschikking te stellen, doch eveneens aan de huurder het rustige genot van deze garage te verzekeren gedurende de volledige duur van de overeenkomst. Door het feit dat de verhuurder deze garage niet ter beschikking kon stellen, is hij tekortgekomen aan zijn verplichting het gehuurde goed te leveren en het rustig genot aan de huurder te verzekeren. Dit is een voldoende reden om de huurovereenkomst te verbreken, oordeelt de Vrederechter. De garage is een essentieel onderdeel van het gehuurde goed en het niet beschikken over een garage in een stad met beperkte parkeermogelijkheden is een belangrijk nadeel voor de huurder. Deze tekortkoming is dermate ernstig dat de huurster gerechtigd is de huurovereenkomst te laten verbreken. De verhuurder, die aan een woonbureau de opdracht gegeven had het appartement te verhuren, keert zich nu tegen het woonbureau en vordert dat deze eveneens zou veroordeeld worden tot betaling van de gevorderde bedragen. De door de lasthebber gesloten huurovereenkomst werd echter door de verhuurder, de lastgever, bekrachtigd(442).

194. ZORGEN VOOR DE AANSLUITING BIJ DE WATERVOORZIENING. — Luidens artikel 1719 B.W. moet de verhuurder het goed leveren in een staat dat het goed gebruikt kan worden in overeenstemming met zijn bestemming. In die zin moet een onroerend goed dat bestemd is voor bewoning vandaag de dag beschikken over lopend water, weze het slechts om redenen van hygiëne en openbare gezondheid. Deze wettelijke bepaling rechtvaardigt op zichzelf dat de eigenaar aangesproken mag worden door de intercommunale watervoorzieningsmaatschappij voor het bedrag van de bijdrage. Dat is, logischerwijze, wel een eigenaardige gevolgtrekking. Het is beter een beroep te doen op de algemene contractvoorwaarden die de eigenaar binden. Artikel 3 van het algemeen reglement dat goedgekeurd is door de bestendige deputatie van de provincie Luik op 9 november 1972 bepaalt: „Tenzij tegenstrijdige bepalingen bestaan, moet de aanvraag op abonnering uitgaan van de eigenaar, zowel voor zichzelf als voor zijn huurders. In elk geval wordt de eigenaar aansprakelijk gehouden voor de betaling van de bijdragen”(443).

(c) Onderhoudsplicht

195. ONGEZONDE VOCHTIGHEID. — Als de verhuurder zijn onderhouds- en herstellingsverplichting in belangrijke mate veronachtzaamt en bijna negen maanden lang, nadat diverse euvels hem ter kennis zijn gebracht, verzuimt deze op afdoende wijze te verhelpen, rechtvaardigen de toegenomen ongemakken voor de huurders, namelijk vochtkringen, schimmels en een per-

(442) [Vred. Leuven 10 maart 1998](#), *T.B.B.R.* 1998, 159.

(443) [Vred. Luik 13 februari 1995](#), *J.L.M.B.* 1996, 1127.



manent ziltige atmosfeer die een bedreiging vormen voor hun gezondheid, dat zij uiteindelijk zonder opzegging het gehuurde goed verlaten en dat de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder wordt ontbonden. De deskundige stelde sporen van opstijgend vocht vast in de keuken, in een slaapkamer grenzend aan de keuken, in de hall en in de nis voor de wasmachine. Als oorzaak hiervan wees hij de onaandachtzame aanbrenging van het pleisterwerk op de binnenwanden van het appartement aan. De waterinfiltraties veroorzaakten niet alleen belangrijke beschadigingen aan de wandafwerking, maar hadden een ziltige atmosfeer tot gevolg die zich gaandeweg in de verschillende woonvertrekken verspreidde. In een aangetekend schrijven hadden de huurders de verhuurders in gebreke gesteld voor het vocht in de muren dat volgens hun huisarts leidde tot een ongezonde leefomgeving voor hun tweejarig dochtertje. In een derde aangetekende brief stelden zij aan de verhuurders voor de overeenkomst in der minne te beëindigen. Toen hierop geen reactie kwam, verlieten zij het appartement uiteindelijk zonder opzegging(444).

(d) Vrijwaringsplicht

196. FEITELIJKE GENOTSSTOORNIS VAN DE HUURDER. LICHTEKOOIEN ALS MEDEHUURSTERS. — De eiseres huurde sinds juni 1994 het gelijkvloers voor een handelszaak en een appartement in de entresol. Op 31 januari 1995 vordert ze de ontbinding van de huur omdat de verhuurster in het appartementsgebouw ook ruimte verhuurt aan prostitués. De huurster ondervindt hiervan hinder doordat de mannen die voorbijkomen, bij haar binnengluren en soms wel eens binnenkomen om haar tarief te vragen. Ze beweert ook dat haar kinderen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw soms oog in oog staan met naakte vrouwen. Vrederechter Rommel oordeelt dat de huur ten laste van de verhuurster moet ontbonden worden, vermits deze de activiteit van „*masseuses*” stilzwijgend toelaat en die activiteit het huurgenot van medehuurders abnormaal hindert. De ontbinding van de huur wordt uitgesproken en een vergoeding van drie maanden huur, zijnde 81.000 frank, wordt toegekend aan de kuise huurster(445).

197. GENOTSSTOORNIS DOOR EEN AANNEMER VAN DE VERHUURDER. SAMENLOOP. — De schade toegebracht door een aannemer aan een publiciteitspaneel van de huurder, en dit tijdens de in opdracht van de verhuurder uitgevoerde, niet noodzakelijke verfraaiingswerken aan de gevel van het gehuurde goed, maakt een feitelijkheid uit die het genot van de huurder verstoort. De regel dat de verhuurder in beginsel niet instaat voor de gevolgen van de feitelijkheden die door derden worden begaan, geldt slechts voorzover de verhuurder niet zelf aan de basis ligt van de genotsstoornis. *In casu* heeft de verhuurder het mogelijk gemaakt dat een derde de huurder kon

(444) [Vred. Deurne 16 december 1994](#), *R.W.* 1996-97, 547.

(445) [Vred. St.-Gillis 9 maart 1995](#), *T. Vred.* 1996, 81.



storen in zijn rustig genot, zodat hij op grond van artikel 1719, 3de B.W. aansprakelijk is voor die genotsstoornis(446).

De stoornissen veroorzaakt door personen die van de verhuurder opdracht kregen om werken uit te voeren aan het verhuurde goed, worden beschouwd als feitelijke genotsstoornissen. In dit geval kan de huurder de verhuurder, als opdrachtgever voor de werken, aanspreken op basis van diens vrijwaringsplicht voor eigen daad. Overigens weze aangestipt dat de huurder de derde (uitvoerder van de werken) in beginsel niet kan aanspreken: noch op basis van het aannemingscontract met de verhuurder (artikel 1165 B.W.), noch op basis van zijn extra-contractuele aansprakelijkheid. De aannemer van de werken wordt als uitvoeringsagent van de verhuurder met deze laatste geïdentificeerd zodat, ingevolge toepassing van het verbod van samenloop, een extra-contractuele vordering tegen de uitvoeringsagent in beginsel uitgesloten is.

198. STORENDE HERSTELWERKEN. — In een sociale woning moeten door de verhuurder herstellingswerken uitgevoerd worden. De schade aan het gebouw is te wijten aan een fout van de verhuurder. In dat geval zijn de huurders gerechtigd om de herstelling te bekomen van de genotsstoornis die zij gedurende de herstellingswerken ondergaan. Deze vergoeding moet integraal zijn en moet *in natura* gebeuren. In die omstandigheden veroordeelt de Vrederechter de verhuurder om de huurders gedurende de tijd van de herstellingswerken een gelijkaardige woning om niet ter beschikking te stellen onder verbeurte van een dwangsom. De Vrederechter oordeelt ook dat de contractpartijen de niet-nakomingsexceptie niet kunnen opwerpen in het geval waarin de ene noch de andere zijn verbintenissen nakwam(447).

199. VRIJWARING VOOR VERBORGEN GEBREKEN. — Waterinfiltraties hebben in een huis de huiszwam veroorzaakt. Dit maakt een gebrek van de zaak uit in de zin van artikel 1721 B.W. dat elk gebrek bedoelt, elke hinder, om 't even welke inefficiëntie van de zaak die het gebruik waartoe ze normaal bestemd is, verhindert of bemoeilijkt. De verhuurder die contractueel verplicht is om zijn huurder een normaal en volledig genot te verschaffen, is gehouden deze te vrijwaren, wat ook de oorsprong is van het gebrek. Deze vrijwaringsplicht die vervat ligt in artikel 1721 B.W. maakt een resultaatsverbintenis uit(448).

200. VAL VAN DE HUURSTER OP DE TRAP NAAR DE GARAGE. SAMENLOOP. — De gemene delen van het gebouw, waarin de eiseres een woning huurde, waren niet afgewerkt. De aannemer was inmiddels in falingsverklaring. In de huurovereenkomst werd met betrekking tot de gemene delen niets vermeld. De trap, waarop de eiseres zwaar ten val kwam ten gevolge van de aanwezigheid

(446) [Brussel 22 mei 1997](#), *A.J.T.* 1998-99, 8, noot P. DE SMEDT.

(447) [Vred. Juremet 11 september 1995](#), *R.R.D.* 1995, 458.

(448) [Vred. Juremet 16 september 1997](#), *J.T.* 1998, 292.



van allerlei bouwmaterialen en van drie ronde elektriciteitskabels die in de traphall rondslingerden, was de kortste weg tot de garage. Deze trap was niet afgesloten tijdens de werkuren, zodat van een normaal voorzichtig persoon geplaatst in dezelfde omstandigheden als voornoemde dame, niet kon worden verwacht dat zij een verdergelegen trap nam om de gehuurde garage te betreden, vermits de dichtsbijgelegen trap niet was afgesloten, toegankelijk was voor iedereen die het gebouw betrad en er geen enkele vermelding was aangebracht betreffende het gevaarlijk karakter ervan, zodat geen eigen fout van de huurster is bewezen die in causaal verband met het ongeval zou staan en met de door haar geleden schade. Het Hof van beroep te Brussel herinnert aan de omvang van één van de essentiële verhuurdersverplichtingen. Deze verplichtingen worden op algemene wijze opgesomd in artikel 1719 B.W.: de zaak aan de huurder leveren, de zaak onderhouden zodat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze gehuurd is, het rustige genot van de huurder vrijwaren. De drie verplichtingen van de verhuurder zijn eigen aan de aard van het huurcontract: zij vormen deelaspecten van het principe dat de verhuurder het volle en volledige genot van de verhuurde zaak moet verschaffen. Ze bestaan dan ook zonder dat daartoe enig bijzonder beding is vereist. Naar analogie voor wat geldt voor de verkoper, wordt algemeen aanvaard dat de leveringsplicht van de verhuurder die opgelegd wordt in artikelen 1719 en 1720 lid 1 B.W., zich niet beperkt tot de zaak zelf, maar zich ook uitstrekt tot de zaken en rechten die als *accessoria* van het huurgoed kunnen worden beschouwd en die noodzakelijk zijn voor een volledig huurgenot. Aldus is de eigenaar die een achtergebouw verhuurt, zelfs zonder dat daartoe enig bijzonder beding is opgemaakt, ertoe gehouden te zorgen voor een recht van doorgang zodat de huurder het gehuurde goed kan bereiken. De verhuurder moet op basis van hetzelfde beginsel de huurder een volledige en veilige toegang waarborgen tot de trappen en de lift van het appartementsgebouw waarin de huurder een appartement heeft gehuurd, zonder dat de huurovereenkomst zoiets uitdrukkelijk dient voor te schrijven. Het besproken arrest laat in dezelfde zin terecht opmerken dat, hoewel terzake niets wordt vermeld in de huurovereenkomst, de verhuurder op grond van zijn leveringsplicht ook de verplichting heeft de gemene delen van het gebouw te leveren in goede staat van onderhoud en veiligheid. Het besproken arrest levert tevens een interessante illustratie voor de theorie van de samenloop van contractuele en buiten-contractuele aansprakelijkheid en, in dit verband, van de aansprakelijkheid van de uitvoeringsagent jegens de mede-contractant van de opdrachtgever. Het Hof weerhoudt de aansprakelijkheid van de verhuurder op grond van artikel 1382 B.W., omdat er geen contractueel beding voorligt betreffende de gemene delen. Het is echter niet om deze reden dat het probleem van de samenloop rijst. Deze redenering kan men niet bijtreden, vermits de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de gemene delen een contractuele verplichting is, die bestaat zonder dat daartoe enig bijzonder beding is vereist. Men kan in voorliggend geval wel aannemen dat een aquiliaanse aansprakelijkheidsvordering tussen de betrokken contracterende partijen mogelijk blijft,



vermits op de contractuele wanprestatie een strafrechtelijke sanctie rust. Het Hof weerhoudt tevens de aquiliaanse aansprakelijkheid van de aannemer, de uitvoeringsagent van de verhuurder, ten opzichte van de huurder, overwegende dat de contractuele wanprestatie van de aannemer jegens de verhuurder ten aanzien van de huurder een inbreuk uitmaakt op artikel 1382 B.W. Hoewel de door het Hof uiteindelijk weerhouden rechtsgrond juist is, kan ook ditmaal de achterliggende redenering niet worden gevolgd. Het feit dat de huurder vreemd is aan het contract tussen de verhuurder en diens uitvoeringsagent is niet voldoende om de uitvoeringsagent buitencontractueel aan te spreken(449).

201. EEN GEBREK VAN HET GEHUURDE GOED VEROORZAAKT KOOLSTOFMONOXYDEVERGIFTIGING. — De huur werd gesloten in september 1991, de huurprijs bedroeg 10.000 frank per maand. Ze zou eindigen op 15 juli 1993. Vanaf november 1992 staken de huurders de betaling van hun huurgeld en storten deze op een bankrekening die geopend werd door hun raadsman, omdat de verhuurder weigerde de verschillende gebreken waarover de huurders klaagden, te herstellen. De verhuurder vordert de ontbinding van de huur ten nadele van de huurders en vraagt hun veroordeling tot betaling van de achterstallige huurgelden. De verweerster stelt een tegenvordering in om de veroordeling te bekomen van een provisionele som van 300.000 frank als schadevergoeding, alsmede de aanstelling van een geneesheer-deskundige. Op 25 februari 1992 was de vrouw van de huurder immers slachtoffer van een koolstofmonoxydevergiftiging omdat de schouw waarmee een kolenkachel verbonden was slecht ventileerde. De Vrederechter oordeelt dat hij bevoegd is om kennis te nemen van het geschil met betrekking tot de fysieke schade geleden door de huurster ingevolge vergiftiging door koolstofmonoxyde, vermits deze het gevolg zou kunnen zijn van een niet-uitvoering door de verhuurder van een door de wet aan de verhuurders opgelegde verplichting. Een koolstofmonoxydevergiftiging die voortspruit uit de slechte ventilatie van een schoorsteen kan beschouwd worden als het gevolg van een gebrek van de zaak in de zin van artikel 1721 B.W. Overeenkomstig artikel 1315, lid 2 B.W. rust het bewijs van een reden voor exoneratie van die vrijwaringsplicht op de verhuurder. Hij zou *in casu* bijvoorbeeld het nalaten van het voorgeschreven schoorsteenvegen kunnen aantonen, of de gebrekkige uitvoering ervan. De verhuurder bewijst echter niet dat de abnormale aanwezigheid van koolstofmonoxyde te wijten zou zijn aan een vreemd voorwerp dat de schouw zou verstopt hebben en niet zou zijn weggenomen bij een voorgaand schoorsteenvegen dat voor rekening van de huurders was gebeurd. Er is in elk geval twijfel met betrekking tot de oorzaak van het slecht trekken van de schouw. In het beschikkende gedeelte wordt de achterstallige huur gecompenseerd met de huurwaarborg, en alvorens recht

(449) [Brussel 1 juni 1995](#), *A.J.T.* 1995-96, 267, noot P. DE SMEDT.



te doen over de tegenvordering wordt een geneesheer-deskundige aangesteld om de huurster te onderzoeken(450).

(e) Geen eigenrichting

202. POLITIEREGLEMENT OP STUDENTENKAMERS. NIET-NALEVING ERVAN DOOR DE VERHUURDER. — De huurovereenkomsten opgesteld tussen een kotbaas en een student laten vaak te wensen over. Niet zelden maakt de verhuurder gebruik van een standaardcontract (met een aantal onrechtmatige bedingen) dat voor de huurder te nemen of te laten is. Na afloop van de overeenkomst heeft de huurder dikwijls moeilijkheden om de huurwaarborg terug te vorderen. De huur van een studentenkamer is in beginsel een overeenkomst naar gemeen recht. In tegenstelling tot wat geldt indien de Woninghuurwet van toepassing is, moet een huurwaarborg niet op een „geblokkeerde rekening” geplaatst worden. Een huurwaarborg wordt vaak in handen van de „kotbaas” gegeven. Hierdoor ontstaan op het einde van de huurovereenkomsten moeilijkheden om de borgsom terug te vorderen. In Leuven namen deze moeilijkheden een dergelijke omvang aan dat sinds 1994 een dienst van de universiteit zich met de problematiek bezighoudt. De bemiddeling van de universitaire dienst resulteerde in een minnelijke regeling in ongeveer de helft van de probleemgevallen. *In casu* is het de huurster die haar verplichtingen niet nakomt door de overeengekomen borgsom niet te betalen. Ook de huurgelden worden niet langer betaald. Op correcte wijze maant de verhuurder de huurster aan haar verplichtingen te voldoen. Vermits ze in gebreke blijft, neemt de verhuurder het recht in eigen handen, ontruimt de kamer en verhuurt de ruimte aan een andere huurder. Deze ontruiming vormt een inbreuk op het genot van het gehuurde goed. Zelfs indien een ontruimingsbeding in de huurovereenkomst zou opgenomen, moet dit voor niet geschreven gehouden worden. De Vrederechter merkt terecht op dat de verhuurder artikel 1762*bis* B.W. overtreedt. Voor de ontbinding van de huur wegens wanprestatie is altijd de tussenkomst van de rechter vereist, ongeacht een uitdrukkelijk ontbindend beding in het huurcontract.

Maar er is meer. De vordering van de verhuurder tot betaling van achterstallige huur, van een wederverhuringsvergoeding en van schadevergoeding is ongegrond, oordeelt de Vrederechter te Gent, wanneer de verhuurder geen aangifte heeft gedaan van de kamerwoning overeenkomstig het politiereglement. In Gent bestaat inderdaad sinds 1990 een politiereglement op de kamerwoningen. Een kamerwoning is een gebouw waarin drie of meer personen die niet tot hetzelfde gezin behoren voor een bepaalde periode (langer dan veertien dagen) beschikken over een al dan niet bemeubelde ruimte ter bewoning. De persoon die deze ruimte ter beschikking stelt, moet binnen de vijftien dagen vanaf de dag dat in het gebouw drie of meer personen verblijven die niet tot hetzelfde gezin behoren, hiervan aangifte

(450) [Vred. Jumet 20 december 1995](#), *T. Vred.* 1996, 82 en *J.L.M.B.* 1996, 1130.



doen op het politiecommissariaat van de wijk waar het gebouw is gelegen. De verhuurder die het politiereglement niet naleeft, is strafbaar met politiestraffen. Hieruit leidt de Vrederechter af dat de verhuurder in strijd met artikel 1131 en 1133 B.W. een huurovereenkomst heeft gesloten. Dit lijkt onterecht en kan niet de bedoeling van het politiereglement zijn geweest. Anderzijds moet gezegd worden dat indien na meer dan zeven jaren de verhuurder nog steeds geen aangifte van het gebouw heeft gedaan, hij manifest tekortschiet in zijn verplichtingen en dit enkel kan voortvloeien uit de vaststelling dat het gebouw niet in overeenstemming is met de technische normen van het politiereglement. Dat is natuurlijk een heel andere kwestie. Dan zou het gaan om een huur met een ongeoorloofd voorwerp(451).

AFDELING 4

VERPLICHTINGEN VAN DE HURDER

(a) Huurprijs, kosten en lasten

203. ONBEPAALBARE HUURPRIJS. — In een huurovereenkomst is de huurprijs bepaalbaar wanneer deze kan worden vastgesteld op basis van objectieve elementen die onafhankelijk zijn van de wil van de partijen(452).

204. AFWENTELING VAN DE INKOMSTENBELASTING OP DE HURDER. — Zoals men weet, verzet het gemene huurrecht er zich niet tegen dat de huurder bepaalde kosten en lasten worden opgelegd. De verdeling van de huurkosten en -lasten blijft volkomen onderworpen aan de contractuele vrijheid van partijen. Aldus kan de huurovereenkomst bepalen dat de onroerende voorheffing, de gemeentelijke en provinciale belastingen, de gemeentelijke verhaalsbelastingen met betrekking tot de aanlegging van riolering en voetpaden, de belasting op de ophaling van huisvuil, de milieuheffingen, enz., zullen gedragen worden door de huurder. Artikel 1728^{ter} B.W., dat wel van dwingend recht is, doet geen afbreuk aan de wilsautonomie terzake. Deze bepaling voorziet enkel in een regeling voor de manier waarop dit dient te gebeuren. Bij een betwisting over de vraag welke kosten en lasten de huurder en de verhuurder voor hun rekening moeten nemen, zal men dan ook in de eerste plaats het tussen partijen gesloten contract moeten raadplegen. Bij gebreke aan een duidelijke aanwijzing hierover in het contract, zal op basis van de algemene regels betreffende de interpretatie van de overeenkomsten en de algemene beginselen van het huurrecht moeten worden uitgemaakt hoe deze verdeling moet gebeuren. Bij toepassing van deze regels komt de Vrederechter van het kanton Zelzate tot het besluit dat de inkomstenbelasting

(451) Vred. Gent 6 juli 1997, *T. Huur.* 1997-98, 214, noot C. VAN DER ELST.

(452) *Rb. Brussel 9 juni 1997*, *A.J.T.* 1997-98, 253, noot R. PASCARIELLO. Zie onder meer *Cass. 20 mei 1994*, *A.C.* 1994, 507; *Pas.* 1994, I, 492; *R.W.* 1995-96, 600 en *T. Vred.* 1996, 57, noot K. CREYF.



gen op de huurgelden niet ten laste kunnen worden gelegd van de huurder. In een handelshuurovereenkomst gesloten in 1988 met een ondertussen voor de faillissementsbijkl gegane huurder, bepaalt een artikel: „Alle taksen en lasten van het gehuurde goed, zonder uitzondering, met inbegrip van de onroerende voorheffing, zullen door de huurders gedragen worden. Zo zal bijvoorbeeld de onroerende voorheffing op eenvoudige toezending van het aanslagbiljet worden terugbetaald. Hetzelfde geldt voor de andere belastingen voortvloeiende uit deze verhuuring”. Het pand werd voor drie vierden aangewend voor beroepsdoeleinden, en voor één vierde voor privaatgebruik. Op grond van de fiscale wetgeving dienden de verhuurders de reële huuropbrengst met betrekking tot het beroeps gedeelte (onder aftrek van een forfait van 40 %) aan te geven als inkomsten uit onroerende goederen, waarop personenbelasting is verschuldigd. De huurder beweert dat het geenszins in de bedoeling lag van partijen dat de huurder de inkomstenbelasting met betrekking tot de huurgelden zou op zich nemen. De Vrederechter maakt volgende redenering. Indien de huurder gehouden is tot betaling van de inkomstenbelasting, dan vormt deze betaling een bijkomende huurvergoeding, die op haar beurt opnieuw is onderworpen aan de directe belasting als inkomen uit een onroerend goed. Dit zou dan tot gevolg hebben dat de huurder opnieuw op grond van voormelde clause zoals geïnterpreteerd door de verhuurders gehouden is tot de betaling van de belasting (voortvloeiende uit de verhuuring), die dan opnieuw aanleiding geeft tot een nieuwe belasting enz. De commentator besluit dat een goed geredigeerd huurcontract in het belang van alle partijen duidelijk moet bepalen welke (fiscale) lasten de huurder en verhuurder zullen dragen en stijlclausules moet weren(453).

205. INKOMSTENBELASTING. — Zouden leerkrachten in een gehuurde woning geen huistaken of examens meer kunnen verbeteren, noch hun lessen kunnen voorbereiden? Als in de huurovereenkomst is bepaald dat het gehuurde goed slechts tot gezinswoning zal dienen en dat de huurder, behoudens geschreven toelating van de verhuurder deze bestemming niet mag wijzigen, moeten de huurders zo'n machtiging bekomen, wanneer zij een kamer van het gehuurde goed inrichten als werkkamer die door de huurster wordt gebruikt om haar beroepsactiviteiten als lerares te kunnen uitoefenen. Indien de huurders, zonder de machtiging van de verhuurder te hebben verkregen, deze wijziging in de bestemming van het gehuurde goed doorvoeren en een gedeelte van de huurgelden fiscaal aftrekken als bedrijfsuitgaven, dienen zij in te staan voor de fiscaal nadelige gevolgen die hieruit voor de verhuurder voortvloeien. De verhuurders ontvingen een bericht van wijziging van aangifte, wat voor hen resulteerde in een meeruitgave aan belastingen voor een bedrag van 72.394 frank voor het aanslagjaar 1991 en 57.050 frank voor het aanslagjaar 1992. Deze bedragen zijn slechts gedeeltelijk veroorzaakt door de huurders, zodat de verhuurders slechts een gedeelte van deze bedragen van hen terugvor-

(453) [Vred. Zelzate 20 april 1995](#), *A.J.T.* 1995-96, 99, noot P. DE SMEDT.



deren. Bij gebrek aan uitdrukkelijke bedingen daarover in de huurovereenkomst, vallen de belastingen en taksen die slaan op de eigendom van het verhuurde goed ten laste van de verhuurders en dienen de belastingen en de taksen die rechtstreeks slaan op het gebruik of op het genot van het verhuurde goed, ten laste te vallen van de huurders. Zo moet de onroerende voorheffing ten laste vallen van de verhuurders(454).

206. DE HUURPRIJSMATIGING EN HET GELIJKHEIDSBEGINSEL. — Artikel 10, § 1, 1 van de Wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen bepaalt welke maatregelen de Koning kan nemen, wanneer de wetgevende Kamers bij een stemming hebben vastgesteld dat het concurrentievermogen wordt bedreigd. Dit kan gedurende twee maanden en de maatregelen moeten nodig zijn voor het vrijwaren of het herstellen van het concurrentievermogen en bij een in ministerraad overlegd besluit zijn vastgesteld. Eén van de mogelijke maatregelen is „het beperken van het in aanmerking nemen van de factoren die de nominale inkomensgroei van de loontrekkenden bepalen, gepaard gaande met een gelijkwaardige matiging van de inkomens van de vrije beroepen en de zelfstandigen, de sociale uitkeringen, de huurprijzen, de dividenden, de tantièmes en de inkomens uit alle andere beroepsactiviteiten”. De vaststelling van de bedreiging van het concurrentievermogen is op verzoek van de federale regering bevestigd door de Kamer op 20 november 1993 en door de Senaat op 23 november 1993. Op grond hiervan is het Koninklijk Besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de Wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen genomen. Door artikel 16 van dit K.B. is artikel 1728*bis* B.W. gewijzigd. Een beroep tot vernietiging van dit artikel werd ingesteld door de V.Z.W. Wetswinkel. Een aantal schendingen van het gelijkheidsbeginsel werden aangevoerd in de uitwerking van de regeling van de gezondheidsindex van de private huurovereenkomst. Het Arbitragehof heeft het beroep verworpen. B. Hubeau heeft kritiek op dit arrest. Het Arbitragehof hanteert naar zijn mening een eerder gefragmenteerde kijk op het gelijkheidsbeginsel door de diverse doelstellingen, die aan de basis van een regeling kunnen liggen, te isoleren, en de daaraan gekoppelde maatregelen louter vanuit die doelstelling en niet naar de effecten toe te beoordelen. Daar waar de (binnen duidelijke grenzen te realiseren) herverdeling van de inkomens kan worden gerekend als één van de instrumenten om de materiële gelijkheid in de verzorgingsstaat te realiseren, dringt een alomvattend concept van het gelijkheidsbeginsel zich naar zijn mening op wanneer deze instrumenten worden ingezet(455).

207. WET VAN 22 DECEMBER 1989. OVERGANGSRECHT. — Artikel 7 van de Wet van 22 december 1989 bepaalt dat artikel 1728*quater* B.W. van toepas-

(454) [Vred. Boom 1 december 1994](#), *R.W.* 1996-97, 308.

(455) [Arbitragehof nr. 49/95](#), 15 juni 1995, *B.S.* 11 augustus 1995, 23.292 en *R.W.* 1995-96, 842, noot B. HUBEAU.



sing is op elke verhoging van de huurprijs boven de door artikel 1728bis B.W. toegelaten grenzen, wanneer deze verhoging toepasselijk wordt op een datum na 31 augustus 1989, zelfs indien zij voortvloeit uit een nieuwe huurovereenkomst tussen al dan niet dezelfde partijen. *In casu* heeft de huurster sinds 1989 een verlenging van de huurovereenkomst gevraagd, rekening houdend met het feit dat ze een appartement gekocht had waarin zij zich wenste te installeren, maar dat nog niet beschikbaar was. De overeenkomst van partijen kan niet ontleed worden als een bezetting ter bedde; ze had betrekking op de verhuring van een zaak tegen een prijs die uitdrukkelijk vastgesteld werd voor een bepaalde periode. Zowel de Franse als de Nederlandse tekst van de Wet van 22 december 1989 zijn dubbelzinnig. De verhoging was afgesproken vóór 31 augustus 1989, maar was toepasselijk na die datum. Niettegenstaande het terugwerkende karakter van de Wet van 22 december 1989, is artikel 7 niet van toepassing op verhogingen die overeengekomen zijn vóór de inwerkingtreding van de wet, maar uitwerking krijgen na die datum(456).

208. B.T.W. — De B.T.W. op de huurprijs van een garage-box valt ten laste van de huurder. Wanneer de B.T.W. nog niet werd vereffend, mag deze bij het einde van de huur met de huurwaarborg gecompenseerd worden(457).

209. MATIGING VAN DE HUURLASTEN. — Het beheer van de syndicus moet jaarlijks goedgekeurd worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars of, zoals in voorliggend geval, door de enige eigenaar. De goedkeuring gebeurt wel eens met een zekere laksheid indien de eigenaars verhuren en alles kunnen doorrekenen aan de huurders. In deze blijkt dat de syndicus zowel voor het jaar 1991 als voor het jaar 1992 het dubbele aan kosten realiseerde van wat in 1993 door een andere syndicus in rekening gebracht werd, meer bepaald in verband met de onderhoudskosten van de stookinstallatie, het onderhoudscontract van de lift en de schoonmaakkosten. Het feit dat artikel 1728ter B.W. toelaat aan de huurder van een flat kosten en lasten aan te rekenen, die met de werkelijke uitgaven overeenkomen, belet niet dat de Vrederechter de gedane uitgaven op hun opportuniteit mag beoordelen. Wanneer uit vergelijkend onderzoek blijkt dat de nieuwe syndicus kosten aanrekenen die in ruime mate deze overschrijden die de vorige syndicus gewoonlijk in rekening bracht, kan de rechter de huurlasten matigen en naar billijkheid herleiden. Het komt de Vrederechter billijk voor de afrekeningen met 20 % te verminderen(458).

210. BESCHADIGING VAN EEN ELEKTRICITEITSMETER. — Een elektriciteitsteller was vervalst, zodat voor de periode van 2 februari 1986 tot 12 mei 1987,

(456) [Rb. Brussel 12 oktober 1995](#), *T. Vred.* 1996, 326.

(457) *Vred. Brugge* 16 juni 1996, *T. App.* 1996, 29.

(458) [Vred. Gent 13 januari 1997](#), *T. App.* 1997, Afl. 3, 17.

datum waarop proces-verbaal opgesteld werd door de politie van Charleroi, geen enkel gebruik van energie geregistreerd kon worden. De huurder die het bewijs niet, rechtstreeks of onrechtstreeks, kan leveren van afwezigheid van enige fout in zijn hoofd, moet alle kosten dragen die inherent zijn aan de plaatsing van een meter die in staat is op normale wijze te functioneren. De B.T.W. is verschuldigd op de bedragen die betrekking hebben op het energieverbruik gedurende de betwiste periode. Artikel 1732 B.W. is inderdaad toepasselijk op de huur van een elektriciteitsmeter, zodat de huurder instaat voor de beschadigingen of de verliezen die ontstaan zijn gedurende de periode waarin hij er het genot van had, indien hij het bewijs niet kan leveren dat deze buiten zijn fout ontstonden(459).

De Rijkswacht van een andere Waalse gemeente heeft op verzoek van Intercom vervalsing vastgesteld van een electriciteitsmeter die zich in een gehuurd goed bevond. Het goed was al gedurende anderhalf jaar gehuurd. De huurder verklaarde dat hij aan de meter niet geraakt had en de klacht werd zonder gevolg geklasseerd door het Parket. Het dossier van de vroegere bezetter van het goed werd nagekeken en er werd geen enkele anomalie gevonden. De abonnee, huurder van de meter, is verantwoordelijk voor de aan de verdeler veroorzaakte schade. Er bestonden trouwens sterke vermoedens die toelieten te besluiten dat de huurder op de hoogte was van de truuk om een stukje radiografische film in de meter aan te brengen tegen de schijf om de registratie van het elektriciteitsverbruik te stoppen. Zijn broer Elio, die in dezelfde straat woonde, werd voor vervalsing van een meter veroordeeld, evenals zijn vriend Alfonso. Verder beslist de Vrederechter dat hij het bedrag dat overeenstemt met de plaatsing van een nieuwe meter in rekening brengt, vermits de herstelling van de gemanipuleerde meter zo niet onmogelijk, dan toch duurder is dan de vervanging. De B.T.W. is verschuldigd op de kosten en het arbeidsloon voor de vervanging. Hetzelfde geldt voor de B.T.W. met betrekking tot de onrechtmatig afgenomen energie die niet goedkoper mag zijn dan de normaal geregistreerde en gefactureerde energie(460).

211. BEZETTINGSVERGOEDING. — De vordering streeft ernaar verweerders te veroordelen tot ontruiming van het woonhuis wegens bezetting zonder recht noch titel en hen bovendien te veroordelen tot betaling van een bezettingsvergoeding van 27.000 frank per maand en tot betaling van een dwangsom van 2.500 frank per dag vertraging in de ontruiming. Verweerders beschikken over geen enkele titel om hun aanwezigheid als bewoners-gebruikers van het pand, dat toebehoort aan de failliete boel van een B.V.B.A. te rechtvaardigen. Wel waren zij kandidaat-kopers van het pand, maar het door de bank toegezegde krediet werd herroepen. De vordering tot betaling van een bezettingsvergoeding heeft in principe geen contractuele grondslag. De bezetting vindt immers plaats buiten elke overeenkomst, veelal na de beëin-

(459) [Bergen 12 februari 1996](#), *Juvis* 1996, 587.

(460) [Vred. Marchienne-au-Pont 28 december 1990](#), *Juvis* 1996, 593.



diging van de huurovereenkomst. Vermits er bij veronderstelling geen huurovereenkomst (meer) bestaat, kan er geen sprake zijn van een „huurprijs”. Over het algemeen wordt er aangenomen dat de vordering tot het betalen van een bezettingsvergoeding haar juridische grondslag vindt in het leerstuk van de vermogensverschuiving zonder oorzaak. De eiser zal bijgevolg moeten aantonen dat de bezetter zonder recht of titel zich zonder geldige juridische oorzaak heeft verrijkt en dat hijzelf een verarming heeft opgelopen. Het komt logisch voor dat men bij het bepalen van de omvang van de bezettingsvergoeding in de eerste plaats verwijst naar de oude huurprijs. Het bedrag moet echter niet noodzakelijk overeenstemmen met dit van de oude huurprijs. Algemeen wordt aangenomen dat deze vergoeding in principe overeenstemt met de normale huurwaarde van het goed op het ogenblik dat het zonder recht of titel werd betrokken. Deze normale huurwaarde is een objectief begrip. Men bedoelt hiermee de waarde die een doorsnee-huurder voor het gehuurde goed zou bieden en die wordt bepaald op basis van de gegevens van de vastgoedmarkt en door een vergelijking met de huurwaarde van gelijksoortige onroerende goederen in de omgeving. De vergoeding wegens bezetting zonder recht noch titel zal nochtans niet noodzakelijk overeenstemmen noch met de huurprijs, noch met de normale huurwaarde. In elk concreet geval zal zich een evaluatie van de verrijking van de verweerder, respectievelijk de verarming van de eiser opdringen. In vele gevallen zal deze evaluatie leiden tot het besluit dat de verarming, respectievelijk de verrijking overeenstemt met de normale huurwaarde van het goed: elk automatisme is nochtans uit den boze(461).

212. RECHTSVERWERKING. — Een appartement werd verhuurd in 1979 en in de overeenkomst werd de stilzwijgende wederverhuring uitgesloten. De huur trad in werking op 1 september 1979 voor een periode van negen jaren die eindigde op 31 augustus 1988. In oktober 1989 verkocht de verhuurder het onroerend goed. De huurster bleef in haar appartement tot 31 januari 1995. In een verzoekschrift van 1996 vordert de nieuwe verhuurder de betaling van 97.691 frank als onroerende voorheffing voor de jaren 1989 tot 1995. Deze vordering wordt afgewezen. De huurster bleef inderdaad in het gehuurde appartement na de datum van 31 augustus 1988. Het lijkt de rechtbank echter dat de partijen de bedoeling niet gehad hebben om de oude huur aan dezelfde voorwaarden voort te zetten met betrekking tot de onroerende voorheffing. Deze interpretatie wordt bevestigd door het feit dat de onroerende voorheffing niet meer betaald werd door de huurster, noch gevorderd werd door de verhuurder gedurende de hele duur van de nieuwe huur. Deze uitvoering van de huurovereenkomst door de verhuurder maakt een buitengerechtigde bekentenis uit dat de onroerende voorheffing niet meer ten laste was van de huurster(462).

(461) [Vred. St.-Truiden 26 november 1996](#), *T. Huur.* 1997-98, 13, noot P. DE SMEDT.

(462) [Rb. Brussel 2 april 1998](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 82.



(b) Gebruik van het gehuurde goed

213. WIJZIGING HUURBESTEMMING. BORDEEL. — Het feitelijke gegeven dat de gehuurde woning als ontuchthuis wordt gebruikt, werd door de ruimdenkende Vrederechter niet als doorslaggevend beschouwd om zijn beslissing te motiveren. Indien echter de huurovereenkomst bepaalt dat de huurder in het gehuurde goed dient te verblijven en er zijn hoofdverblijfplaats moet vestigen, en dit naderhand niet zo blijkt te zijn, dan is deze vaststelling voldoende om overeenkomstig artikel 1729 B. W. de huurontbinding te bekomen(463).

214. OVERDREVEN VOCHTIGHEID. VERPLICHTING VAN DE HUURDER TOT VERLUCHTING. — Eisers huurden sinds juni 1988 een appartement van verweerder. Op 9 januari 1989 legden zij een verzoekschrift neer waarin ze beweerden dat zij sinds juli 1988 ernstige sporen van vochtigheid en schimmelvorming in diverse kamers van hun appartement alsmede op het meubilair vaststelden. Kleren, meubels en beddengoed werden door schimmel aangetast. De verhuurder werd mondeling op de hoogte gebracht, en kreeg hierover later een aangetekend schrijven, maar bij gebreke aan enige reactie hierop werd een gerechtelijke procedure gestart. De Vrederechter legt een plaatsbezoek af en stelt de schimmelvorming vast. Bij tussenvonnis van 28 maart 1989 wordt een deskundige aangesteld. Diens eindverslag wordt op 28 maart 1991 ter griffie van het vredegerecht neergelegd. Dergelijke vertraging is ons inziens onaanvaardbaar. Wanneer gaat men eindelijk op efficiënte manier reageren tegen die manier van handelen en die mentaliteit? Volgens de nonchalante deskundige kunnen er slechts twee bouwtechnische gebreken worden vastgesteld: ten eerste ongeventileerde spouwen en ten tweede een niet afgedekte muur op het terras. Schimmelvorming en condensatie hebben drie parameters: met name de binnentemperatuur, de dampproductie en het ventilatiedebiet. Hij legt de oorzaak van de schimmelvorming volledig bij de huurders wegens hun onaangepaste woonvoorwaarden. De Vrederechter, die blijkbaar van aanpakken weet, en zich niet laat ringeloren, kan de conclusie van dit expertiseverslag niet aanvaarden. De twee aangehaalde bouwtechnische fouten, onder andere de ongeventileerde spouwen, zijn precies twee objectieve bewezen tekorten die in rechtstreeks verband staan met de door de expert vermelde parameters, ventilatiedebiet en dampproductie. Van de huurders kan niet geëist worden dat zij op extreme en niet-gebruikelijke wijze zouden ventileren. Het behoort inderdaad niet tot de gangbare woongebruiken dat de slaapkamers gedurende twee uren per dag moeten worden verlucht en dat de vensters van de keuken, niettegenstaande de aanwezigheid van een dampkap, na iedere kookbeurt moeten geopend worden, teneinde condensatie en schimmelvorming in het gehuurde appartement te vermijden. Het vonnis besluit dat de expertise geen fout in hoofde van de huurders heeft kunnen aantonen die in rechtstreeks oorzakelijk verband met de schade zou staan. Alles wijst er integendeel op dat zij het appartement piekfijn onder-

(463) [Vred. Gent 16 november 1995](#), *T.G.R.* 1996, 49.



hielden en dat zij op het vlak van onderhoud hun huurdersverplichtingen meer dan middelmatig naleefden. Hetzelfde kan niet gezegd worden van de verhuurder die door zijn halstarrige weigering de noodzakelijke werken uit te voeren, zich foutief heeft gedragen en hierdoor het ontstaan van de schade heeft mogelijk gemaakt(464).

215. VERMOEDEN VAN NORMAAL GEBRUIK DOOR DE HUURDER. — Geïntimeerde nam deel aan een competitie op het auto-circuit van Zolder aan het stuur van een B.M.W. 635 CST, die appellante ter zijner beschikking had gesteld tegen een vergoeding van 300.000 frank. Korte tijd na de start werd hij gedwongen op te geven ten gevolge van een ongeval. Het voertuig werd onmiddellijk naar Italië teruggevoerd, waar het hersteld werd zonder tussenkomst van de huurder. Van laatstgenoemde worden wel de herstelkosten teruggevorderd. De verhuurster wijt het ongeval aan een besturingsfout. De huurder kan echter op het vermoeden steunen dat hij een normaal gebruik heeft gemaakt van de wagen en geen nutteloze risico's nam. Hij moet bijgevolg niet instaan voor het ongeval dat de wagen beschadigde. Gezien het bedrag van de huurprijs zal de verhuurster de risico's ongetwijfeld wel ingecalculeerd hebben. Het Hof van beroep van Luik acht het niet bewezen dat de huurder geen normaal gebruik van de gehuurde zaak zou gemaakt hebben(465).

Het opschrift van Afdeling 1 van Hoofdstuk II huur van goederen van de Titel over de huur werd als volgt vervangen bij de Wet van 20 februari 1991: „Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen”. Het Hof van Cassatie besliste reeds vroeger dat de algemene regels betreffende de huur van onroerende goederen eveneens van toepassing zijn op de huur van roerende goederen, voorzover ze met de aard van deze goederen niet in strijd zijn(466).

216. GERINGE HUURHERSTELLINGEN. — Een onderwijsinstelling kocht vijf gasradiatoren en vier elektrische zonnepanelen en liet die plaatsen. De eerste rechter oordeelde dat de voormelde uitgaven niet als huurherstellingen of geringe herstellingen tot onderhoud in aanmerking komen (artikel 1754 B.W.). Hij beschouwde de werken als aanpassingswerken uitgevoerd door de huurder. Het Hof van beroep beslist dat het gaat om verbeteringen waarvan de noodzaak uit het oogpunt van de werking van de inrichting op geen enkele wijze wordt aangetoond. De werkingstoelagen zijn in beginsel bedoeld om de kosten te dekken die verbonden zijn aan de werking van de inrichting, zoals verwarming, verlichting, water- en gasvoorziening, enz. Wat de gehuurde gebouwen betreft, mag enkel het huuronderhoud door de werkings-toelagen worden gedragen(467).

(464) [Vred. Wervik 22 oktober 1991](#), *T. Vred.* 1996, 323.

(465) [Luik 25 oktober 1996](#), *J.T.* 1997, 300.

(466) [Cass. 8 april 1943](#), *A.C.* 1943, 85 en *Pas.* 1943, I, 135.

(467) [Gent 31 mei 1996](#), *T.G.R.* 1997, 59.

217. AFWEZIGHEID VAN PLAATSBESCHRIJVING. — Het niet-opmaken van een omstandige plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huur kan ernstige bewijsproblemen meebrengen voor de verhuurder bij het einde van de overeenkomst. De verhuurder kan nochtans het tegenbewijs leveren, maar dit vormt een zware bewijslast(468). Partijen hadden *in casu* bij de aanvang van de huurovereenkomst nagelaten een plaatsbeschrijving op te maken, zodat het wettelijke vermoeden, vervat in artikel 1731, § 1 B.W. speelde. Door de Vrederechter van St.-Truiden werd niet ingegaan op de vraag van de verhuurders om een deskundige aan te stellen doch de Vrederechter beval wel een plaatsbezoek. Tijdens het plaatsbezoek stelde de Vrederechter aanzienlijke huurschade vast. Na het plaatsbezoek volgde een getuigen- en een tegenverhoor die volgens de Vrederechter hebben aangetoond dat het pand bij het ingaan van de huur in goede staat en vrij van herstellingen was. De combinatie van wettelijk voorziene bewijsmogelijkheden met name plaatsbezoek door de Vrederechter, gevolgd door een getuigenverhoor, hebben het de verhuurders mogelijk gemaakt om het wettelijke vermoeden te weerleggen en aan te tonen dat er hier wel degelijk schade aangericht was en dat er bijgevolg schadevergoeding door de huurders verschuldigd was. De praktische ingesteldheid van de Vrederechter te St.-Truiden verdient navolging in een geschil met een beperkte economische waarde. Al te vaak worden dure deskundige onderzoeken bevolen waarbij na afloop blijkt dat de hieruit voortvloeiende kosten voor de partijen even hoog oplopen als de begrote huurschade(469).

218. VASTSTELLING VAN HUURSCHADE DOOR EEN OP EENZIJDIG VERZOEKSCHRIFT AANGESTELDE DESKUNDIGE. BEHOUD VAN DE VORDERING TOT HERSTEL VAN DE HUURSCHADE IN HET VERMOGEN VAN DE VERHUURDER NA VERKOOP VAN HET GOED. THEORIE VAN DE KWALITATIEVE RECHTEN. — Een woning werd in huur gegeven voor de maandelijkse huurprijs van 6.500 frank. Een jaar later nam de huur een einde. Bij eenzijdig verzoekschrift vroeg de verhuurder de aanstelling van een deskundige om de schade aan de woning op te nemen en te bepalen of deze schade dateerde van na het begin van de huur op 1 april 1988. Men weet dat, indien er geen omstandige plaatsbeschrijving opge maakt werd bij het begin van de huur, vermoed wordt dat het gehuurde goed zich in een toestand bevindt, waarin het zich bevond toen het in handen van de huurder gegeven werd. Het tegenbewijs kan wel geleverd worden. Dit probeert de verhuurder hier te doen door een deskundige in te schakelen. Het

(468) Voor een overzicht van de technische middelen bij het opstellen van een plaatsbeschrijving, zie J. SIMONS, „L'état des lieux et l'apport des techniques modernes de preuve”, *J.J.P.* 1990, 201-212 en „Photographie, cinéma et télévision: l'avenir de la preuve par l'images”, *J.T.* 1988, 613 e.v.

(469) [Vred. St.-Truiden 19 september 1996](#), *T. Huur.* 1997-98, 17, noot M. DE SIMPELAERE.

probleem is dat dit gebeurt op eenzijdig verzoekschrift, zodat de deskundige wel de materiële vaststellingen kan bepalen en kan beschrijven wat de schade is, maar niet wat de oorzaak ervan is. De woning werd opnieuw verhuurd en betrokken op 1 november 1989 door nieuwe huurders, één maand dus na het vertrek van de voorgaande huurders. De woning werd daarna verkocht door de verhuurder, met name op 20 juli 1990 en de vordering voor de Vrederechter werd ingeleid bij verzoekschrift van 14 augustus 1990. De verhuurder vordert, steunend op de expertise, een bedrag van 80.089 frank huurschade met vergoedende rente vanaf 1 november 1989. De huurders menen dat de expertise nietig is, in zoverre zij oorzaak en omvang van de schade vaststelt en begroot, nu de Vrederechter krachtens artikel 594, § 1 Ger. W. uitspraak doet op eenzijdig verzoekschrift en de deskundige alleen mocht gelasten materiële vaststellingen te doen en geen adviezen te uiten omtrent de oorzaak en omvang van de schade. De Vrederechter is dus zijn bevoegdheid te buiten gegaan. Onze Vrederechter, die de deskundige had aangesteld en nu over de grond van de zaak moet beslissen, maakt er zich vanaf met de vaststelling dat de huurders tegen het vonnis, gewezen op eenzijdig verzoekschrift, geen derdenverzet hebben gedaan. De huurders hadden drie maanden tijd om verzet aan te tekenen tegen het vonnis van de Vrederechter, waarbij de deskundige aangesteld werd op eenzijdig verzoekschrift. De Vrederechter beslist rekening te houden met het deskundigenonderzoek. Rekening houden met de vaststelling door de deskundige van de oorzaak van de schade, wat nodig is om de datering van de schade vast te stellen, en dus rekening houden met een ongeldig deskundigenverslag is toch wel „straffe toebak”, zoals F. Timmermans het zou formuleren. Het Hof van Cassatie heeft inderdaad beslist dat de Vrederechter die krachtens artikel 594, 1^o Ger. W. uitspraak doet op eenzijdig verzoekschrift, de deskundige enkel mag gelasten met materiële vaststellingen, doch geen adviezen mag vragen omtrent de oorzaak en de omvang van de schade(470). In een later arrest heeft het Hof dit genuanceerd met het oordeel dat een deskundigenopdracht gegeven door de Vrederechter, op grond van de artikelen 594, 1^o, en 1025 e.v. Ger. W. geldig is in zoverre ze materiële vaststellingen tot voorwerp heeft, niettegenstaande dezelfde opdracht nietig is wat de oorzaak en de omvang van de schade betreft(471). Dus in zoverre de deskundige slechts materieel de huurschade vaststelde, was in het besproken vonnis het deskundigenverslag geldig.

De huurders houden bovendien voor dat de vordering ontoelaatbaar is. Zij menen dat de vordering gebaseerd is op de restitutieplicht van de huurder. De verhuurder, die de woning heeft verkocht, heeft geen belang meer. Terecht oordeelt de Vrederechter dat de verhuurder zijn recht op vergoeding van de schade die bestond op het ogenblik van de verkoop, niet heeft overgedragen

(470) [Cass. 21 maart 1979](#), *A.C.* 1978-79, 841, noot; *Pas.* 1979, I, 846, noot; *R.W.* 1979-80, 523, noot en *J.T.* 1980, 67.

(471) [Cass. 12 november 1990](#), *A.C.* 1990-91, 298; *Pas.* 1991, I, 268 en *R.W.* 1990-91, 1169.



aan de verkoper, en dat derhalve de vordering van de verhuurder tot de vergoeding van de huurschade toelaatbaar is. Hier wordt een interessante discussie geopend. Volgens de theorie van de kwalitatieve rechten zal de bouwheer die een vordering heeft, bijvoorbeeld op grond van artikel 1792 B.W. tegen zijn aannemer, deze vordering overdragen samen met het gebouw dat hij verkoopt aan een derde. De derde kan de contractuele vordering op grond van artikel 1792 B.W. instellen tegen de aannemer, alhoewel hij uiteraard geen contract gesloten heeft met die aannemer. De vraag is nu: indien die verkoper de vordering die als het ware samenhangt met het gebouw, overdraagt aan de koper, kan hij die dan zelf niet meer instellen? Hoe kan je nu de pudding opeten, en toch de pudding behouden? Ons Hof van Cassatie en het Franse Hof van Cassatie zien daar echter geen graten in. De laatste tijd wordt frequent in gedingen opgeworpen: hoe kan de eiser die vordering nu tegen mij instellen, vermits hij het onroerende goed waarop die vordering betrekking heeft, verkocht heeft aan een derde? Zou, nu de kwalitatieve rechten automatisch overgedragen worden aan de rechtverkrijgende ten bijzondere titel, een rechtsvoorganger deze noodzakelijkerwijze verliezen? Het antwoord is negatief. Aangenomen moet worden dat de rechtverkrijgende ten bijzondere titel de vorderingen moet kunnen uitoefenen, die voortvloeien uit contracten die gesloten zijn door zijn rechtsvoorganger, krachtens een impliciete overdracht, indien dit overeenstemt met zijn belang om schuldeiser te worden in plaats van zijn rechtsvoorganger en op voorwaarde dat de rechtsvoorganger er geen belang bij heeft schuldeiser te blijven van zijn mede-contractant. Het belang om de vordering in te stellen is hier het sleutelbegrip. Van buitenuit bekeken hebben ze beiden — de rechtsvoorganger en de rechtverkrijgende ten bijzondere titel — het recht zich te richten tot de debiteur. Laatstgenoemde heeft daarom in beginsel niet het recht om het gebrek aan kwaliteit van de eiser op te werpen, of de eiser nu de rechtsvoorganger is of de rechtverkrijgende ten bijzondere titel. Dit zou strijdig zijn met het welbegrepen beginsel van de relativiteit der contracten(472).

De huurders, die zich verdedigden als duivels in een wijwatervat, argumenteerden ook nog dat uit artikel 1743 B.W. afgeleid kan worden dat de koper in de plaats komt van de oorspronkelijke verhuurder wat betreft de rechten en verplichtingen in verband met de huurovereenkomst. Zoals daarnet betoogd, is dit onjuist. Volgens de Vrederechter kunnen de huurders niet steunen op artikel 1743 B.W., nu dit artikel slechts toepassing vindt bij verkoop van het onroerend goed tijdens de huurovereenkomst. Deze zin wordt uit het vonnis gehaald en als hoofding gebruikt in het „hoedje” boven het vonnis: „Artikel 1743 B.W. is slechts toepasselijk bij verkoop van het verhuurde onroerend goed lopende de huurovereenkomst en vindt geen toepassing wanneer de huurovereenkomst reeds is beëindigd”. Eerlijk gezegd, ik begrijp dit kopje

(472) J. HERBOTS, „L’affinage du principe de la transmission automatique des droits „propter rem” du maître de l’ouvrage à l’acquéreur de l’immeuble”, *R.C.J.B.* 1992, 512-549, in het bijzonder nr. 3 en 48.



niet. Het is nogal evident dat artikel 1743 B.W. dat tot doel heeft de huurder te beschermen tegen een mogelijke koper, geen toepassing meer vindt wanneer er geen te beschermen huurder meer is. De problematiek enerzijds van de automatische overgang van een kwalitatief recht en anderzijds van het behoud van dit kwalitatief recht in het vermogen van de verkoper, indien deze er belang bij heeft, heeft niks te maken met artikel 1743 B.W. Zo'n hoofding kan bij de lezers van het *R.W.* slechts verwarring zaaien(473).

219. TEGENSPREKELIJKE EXPERTISE MET BETREKKING TOT DE HUURSCHADE. — Op de verplichting van de huurder het goed bij het einde van de huur in goede staat aan de verhuurder terug te geven (artikel 1732 B.W.), steunt de vordering van de verhuurder tot betaling van huurschade. Men weet dat de Wet van 29 december 1983 de artikelen 1730-1731 heeft vervangen. De belangrijkste innovatie was het invoeren van een (weerlegbaar) vermoeden ten gunste van de huurder, op grond waarvan, indien geen omstandige plaatsbeschrijving werd opgemaakt, de huurder wordt vermoed het goed in dezelfde staat te restitueren als de staat waarin het goed verkeerde bij de aanvang van de huur. Werd er wel een plaatsbeschrijving opgemaakt, dan moet de huurder het goed teruggeven in de staat zoals beschreven, behalve wat door overmacht of toeval is verloren gegaan.

De plaatsbeschrijving moet op tegenspraak opgemaakt worden en moet omstandig zijn. Bij gebreke hieraan blijft het vermoeden van artikel 1731, § 1 B.W. gelden. Op tegenspraak betekent dat beide partijen bij het opstellen aanwezig zijn. Het laten ondertekenen door de huurder van een vooraf opgestelde plaatsbeschrijving, zelfs al werd deze door een deskundige opgesteld, voldoet niet aan de wettelijke vereisten. De Vrederechter van het kanton Zelzate gaat nog een stap verder en is van oordeel dat een door de verhuurder eenzijdig uitgelokte expertise, niet op tegenspraak genomen is, zelfs indien de huurder aanwezig was bij de vaststellingen, indien niet blijkt dat de huurder uitdrukkelijk akkoord gaat met de inhoud van het verslag(474). Een deel van de rechtspraak en rechtsleer neemt terzake echter een genuanceerd standpunt in: wanneer de huurder een eenzijdig door de verhuurder uitgelokte expertise zonder opmerkingen bijwoont, noch terzake enig voorbehoud maakt, krijgt de expertise een tegensprekelijk karakter. Voorts impliceert de aanwezigheid bij een plaatsbeschrijving evident niet dat men noodzakelijkerwijze akkoord gaat met de vaststellingen.

220. BEKENTENIS. — Na beëindiging van de huurovereenkomst van een appartement ontstaat er een betwisting met betrekking tot de huurwaarborg. De huurder beweert dat er bij het ingaan van de verhuring geen tegensprekelijke plaatsbeschrijving werd opgesteld. Daar is de Vrederechter het ten

(473) [Vred. Kortrijk 10 maart 1993](#), *R.W.* 1994-95, 1067.

(474) [Vred. Zelzate 16 februari 1995](#), *Huurrecht* 1995, 37 en *A.J.T.* 1994-95, 368, noot P. DE SMEDT.

onrechte niet mee eens. Het moge dan al zijn, zo oordeelt hij, dat een afzonderlijke staat van beschrijving ontbreekt, helemaal zonder plaatsbeschrijving is de tussen partijen afgesloten huur niet. Ze namen immers genoegen met de omschrijving: „De huurder verklaart de goederen die hij in huur neemt, bezichtigd te hebben, goed te kennen en ze in perfecte toestand van onderhoud aanvaard en ontvangen te hebben. Alleen wat des-aangaande voorzien is in een tegensprekelijke staat van bevinding vóór de intrede in de goederen zal als bewijs van het tegendeel gelden”. Volgens de Vrederechter betekent deze clause niets meer of minder dan dat alleen de afwijkingen zouden genoteerd worden. Indien er geen afwijkingen waren, diende er niets beschreven te worden. De wettekst vergt echter een gedetailleerde, omstandige plaatsbeschrijving. Gelukkig voor de verhuurder was er een gedeeltelijke bekenenis van huurschade door de huurder(475).

221. PLAATSBESCHRIJVING. WETSTOEPASSING IN DE TIJD. — Het beding dat de huurder verklaart en erkent het gehuurde goed in goede staat van onderhoud ontvangen te hebben, volstond onder de gelding van de Wet van 7 november 1973 als plaatsbeschrijving. Het nieuwe artikel 1731 B.W., als gewijzigd door de Wet van 29 december 1983 heeft een eerbiedigende werking en is bijgevolg niet van toepassing op huurovereenkomsten die in werking zijn getreden tussen 1 januari 1974 en 1 januari 1984. Deze huurovereenkomsten blijven onderworpen aan de artikelen 1730 en 1731, eerste lid B.W., zoals die golden na de Wet van 7 november 1973(476).

In een handelshuurovereenkomst van 1971 stond een clause waarin de huurder erkende het pand in huur gekregen te hebben in „goede staat”. Er werd geen plaatsbeschrijving opgesteld. In 1980 werd de huur hernieuwd. In de onderverhuringsovereenkomst van 1983 werd nogmaals erkend dat de onderhuurder het pand in goede staat had ontvangen. De onderverhuringsovereenkomst dagtekent van 17 november 1983, dit wil zeggen van vóór de Wet van 29 december 1983, zodat geen beroep kan gedaan worden op het actueel geldende artikel 1731 B.W.(477).

222. TEGENSPREKELIJK KARAKTER. — Vaststellingen werden gedaan door een deskundige, die een opsomming geeft van een aantal schadeposten. Deze bevindingen kunnen evenwel niet als tegensprekelijk gelden. Dag en uur waarop de plaatsopneming zou worden gehouden, werden niet op voorhand aan de huurders meegedeeld. Er wordt ook niet aangetoond dat de deskundige een mandaat zou ontvangen hebben van de huurders(478).

(475) [Vred. St.-Truiden 25 januari 1996](#), *Huurrecht* 1996, 140, noot P. DE SMEDT.

(476) [Rb. Antwerpen 8 december 1994](#), *R.W.* 1996-97, 854.

(477) [Rb. Brussel 19 januari 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1995, 249.

(478) [Rb. Brussel 9 september 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 211.

223. BINDENDE DERDENBESLISSING. — In een huurovereenkomst werd het volgende bepaald: „... Bij ontruiming van het gehuurde goed zal door dezelfde expert (als die de initiële plaatsbeschrijving heeft opgemaakt) een tegensprekelijk proces-verbaal van vaststelling van eventuele huurschade worden opgemaakt. De herstellingskosten zullen eveneens in het proces-verbaal worden opgenomen. De verhuurder zal alsdan het recht hebben, op basis van bovenvermeld proces-verbaal de nodige werken dringend te laten uitvoeren en de prijs hiervan zal automatisch worden afgetrokken van de gestorte waarborg. Huurder en verhuurder bevestigen bij deze alle terzake door bovenvermelde expert opgemaakte processen-verbaal als bindend tussen partijen te zullen beschouwen. De kosten voor het opstellen van de plaatsbeschrijvingen zijn ten laste van huurder en verhuurder, ieder voor de helft.” De huurders roepen ten onrechte de nietigheid van deze clause in. Het gaat niet om een arbitrage-overeenkomst doch wel om een *sui generis*-overeenkomst die de aanvaarding beoogt van een bindende derdenbeslissing, waarvan de principiële geldigheid algemeen aanvaard wordt. De rechtspraak en de rechtsleer aanvaarden wel algemeen dat de rechter een bindende derdenbeslissing marginaal kan toetsen, formeel en inhoudelijk. Formeel dient rekening gehouden te worden met een aantal minimumregels waarbij de tegensprekelijkheid en het recht gehoord te worden, essentieel zijn. Inhoudelijk dient onderzocht of de genomen beslissing niet kennelijk onredelijk en/of onbillijk is, of uit de gedane vaststellingen en feitelijke gegevens de genomen beslissing kan afgeleid worden (motiveringsplicht). *In casu* kan er wat het opmaken van de plaatsbeschrijving betreft geen discussie bestaan dat de vereiste van de tegensprekelijkheid werd nagekomen. De huurders erkennen dat zij de aangetekende kennisgevingen niet afhaalden, alhoewel zij gelet op de duidelijke contractuele bepalingen moesten weten dat dergelijke vaststelling bij het einde van de huur zou gebeuren. De materiële vaststellingen kunnen dan ook niet ernstig betwist worden. De rechtbank beslist vervolgens dat de raming van de vastgestelde schade gebeurde zonder dat aan partijen de mogelijkheid gegeven werd hun argumenten terzake aan de deskundige kenbaar te maken. De partijen werden niet uitgenodigd op het proces-verbaal te reageren. De derdenbeslissing dient verworpen te worden wat de bedragen betreft. Het is aangewezen een nieuwe derdenbeslissers aan te stellen met een beperkte opdracht. Dat de herstellingen intussen zouden uitgevoerd zijn, verhindert dit niet, vermits de raming kan opgesteld worden op basis van de vaststellingen van de eerste expert. Er zijn onvoldoende elementen die de rechtbank zouden toelaten zelf een beslissing te nemen over het bedrag van de herstellingskosten(479).

224. MINNELIJKE EXPERTISE. — De door partijen in der minne aangestelde deskundige die tot taak heeft de huurschade te ramen bij het verstrijken van de huur, moet de gebruikelijke regels volgen. Het deskundigenverslag dat

(479) [Rb. Leuven 22 januari 1997](#), *T.B.B.R.* 1998, 154.



geen antwoord geeft op de opmerkingen van een partij en zijn besluiten niet motiveert, is derhalve nietig. Het feit aangesteld te zijn door de partijen op grond van een beding in de huurceel dat bepaalt dat de beslissing van de deskundige de partijen onherroepelijk zonder beroep noch verzet bindt, is niet dienend. De expert heeft het verkeerd voor wanneer hij denkt dat zijn „mandaat” overeenstemt met dat van een scheidsrechter of dat zijn rol deze is van een rechter, en dat hij de opmerkingen van één der partijen niet moet beantwoorden, noch zijn besluiten (vaststellingen, toerekening en schattingen) moet rechtvaardigen, zelfs indien hij door de twee partijen zou aangesteld zijn. De debatten worden heropend(480).

De minnelijke expertise is niet onderworpen aan de regels van het Gerechtelijk Wetboek, zodat de deskundige aan de partijen geen verslag in voorlezing moet toesturen. De deskundige moet wel het antwoordrecht van de partijen eerbiedigen en zijn verslag motiveren. Een verslag dat die voorschriften miskent, bindt de partijen niet met betrekking tot de kwalificatie als huurschade en met betrekking tot de raming ervan. Dit verslag kan evenwel worden weerhouden als materiële vaststelling en bewijs van de toestand(481).

225. TEGENWERPELIJKHEID VAN DE GERECHTELIJKE EXPERTISE. — Wanneer een gerechtelijke deskundige de partijen uitnodigt om aanwezig te zijn op de plaatsbeschrijving, opdat zij hun opmerkingen aan de deskundige zouden kenbaar maken, en de deskundige met hun opmerkingen rekening houdt, is de expertise tegenwerpelijk. Wanneer bij de aanvang van de huur een uitvoerige plaatsbeschrijving is opgesteld, staat de huurder in voor de schade die niet door ouderdom of overmacht is ontstaan. Een getuigenbewijs dat zou ingaan tegen de inhoud van de tussen partijen overeengekomen plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst is niet toelaatbaar (artikel 1341 B.W.). Wanneer op het einde van de huur een minnelijke expertise plaatsheeft, zijn de vaststellingen van de huurschade tegenwerpelijk indien de betrokken partijen aanwezig zijn bij de plaatsbeschrijving en deze laatste ondertekenen en laten voorafgaan door „gelezen en goedgekeurd”. Het uitvoeren van de expertise op het ogenblik dat de woning opnieuw is verhuurd, vormt op zich geen bewijs dat de verhuurder geen huurschade heeft geleden. Dit uitvoerig gemotiveerde vonnis behandelt op gedetailleerde wijze de afhandeling van een geschil inzake huurschade. Uit de grondige bespreking van de schadeposten signaleren we de volgende vaststellingen. De huurder moet het beschadigde behangpapier vervangen. Het overschilderen van behangpapier maakt een beschadiging uit van het behangpapier. Uiteraard dient rekening te worden gehouden met de ouderdom. Indien het papier loskomt, moet de huurder het papier opnieuw bevestigen. Dit behoort tot de gemeenrechtelijke onderhoudsverplichting. In over-

(480) [Vred. Brussel 21 maart 1997](#), *T. Vred.* 1998, 363, noot.

(481) [Rb. Brussel 12 oktober 1995](#), *T. Vred.* 1996, 326.

eenstemming met de geldende gebruiken heeft de huurder de verplichting tot teruggave van de sleutels. Komt hij die verplichting niet na, dan moet hij de vervangingswaarde te betalen. Artikel 1754 B.W. bepaalt dat de huurder instaat voor de herstelling van de deurengelssteun. Dit impliceert dat hij *in casu* moet instaan voor de vervanging van dergelijke steun indien deze op het einde van de huur ontbreekt. De huurder moet het gehuurde goed onderhouden. Dit houdt in dat hij op regelmatige tijdstippen de lokalen moet schoonmaken. Niet enkel de bebouwde delen van het goed moeten worden onderhouden, tevens mag de tuin niet worden verwaarloosd, noch achtergelaten worden met afval en rommel. De kosten tot herstel van de oorspronkelijke toestand komen ten laste van de huurder. Een regelmatig onderhoud impliceert tevens het vermijden van watersporen in het bad. De waardevermindering ten gevolge van watersporen moet worden vergoed. Het aanbrenge van schrammen in het meubilair geeft aanleiding tot een waardevermindering ten laste van de huurder. De verhuurder heeft geen verplichting tot het beschermen van het meubilair (zoals het aanbrenge van een glasplaat op het bureau) om dergelijke schade te verhinderen(482).

226. BODEMVERONTREINIGING. — De afwezigheid van een plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huur verhindert niet dat schadevergoeding wordt toegekend wegens huurschade, noch dat een gerechtsdeskundige wordt aangesteld om vermoedelijke huurschade, *in casu* bodemverontreiniging, vast te stellen. Het vermoeden neergelegd in artikel 1731 B.W. laat immers het tegenbewijs toe(483).

227. AANVAARDING VAN DE SLEUTELS ZONDER VOORBEHOUD. — De verbintenis tot teruggave is een resultaatsverbintenis, zodat het volstaat dat de verhuurder het bewijs levert van de materialiteit van de beschadiging. Dit bewijs mag door alle middelen van recht, met name door getuigen, geleverd worden. De aanvaarding door de verhuurder van de sleutels en de terugname van het goed zonder protest impliceert niet dat hij afziet van een mogelijke vordering tegen de huurder wegens niet-conforme teruggave. Uit het feit dat de verhuurder de sleutels heeft aanvaard zonder voorbehoud, het goed heeft teruggenomen en het binnen de week opnieuw verhuurd heeft aan derden, kan afgeleid worden dat de verhuurder erkent dat de teruggave op een correcte wijze gebeurde of minstens dat hij zich tevreden stelt met de staat waarin het goed hem teruggegeven werd. De beschrijving van het gehuurde goed die opgemaakt werd bij het begin van de nieuwe huur is niet tegenwerpelijk aan de ex-huurders(484).

(482) Rb. Brugge 30 mei 1997, *T. Huur.* 1997-98, 200, noot C. VAN DER ELST.

(483) Rb. Gent 13 februari 1998, *T. Huur.* 1997-98, 282.

(484) Vred. Aarlen 17 januari 1997, *Act. Jur. Baux* 1998, 21.



228. NIET-TEGENWERPELIJKHEID VAN EEN PLAATSBSCHRIJVING AAN EEN VROEGERE HUURDER. — Wanneer bij de overdracht van een handelszaak (een slagerij) geen plaatsbeschrijving wordt opgesteld, moet de overnemer de huurschade bewijzen. De overnemer weigerde de prijs te betalen en wou een compensatie met de beweerde vergoeding voor de „huurschade”. De vaststellingen door de eigenaar en de overnemer verricht, zijn de overdrager niet tegenwerpelijk. Evenmin volstaat het voorleggen van foto’s. De gerechtsdeskundige die het goed bezocht na ingrijpende wijzingen door de overnemer kan niet met zekerheid vaststellen of er huurschade was(485). Dit arrest sluit aan bij de rechtspraak die zeer weigerachtig staat huurschade toe te kennen op basis van andere elementen dan de plaatsbeschrijving.

AFDELING 6

BRAND

229. SCHOUWBRAND, GEVOLGD DOOR DAKBRAND. — Een huurder voert aan dat zijn aansprakelijkheid niet in het gedrang wordt gebracht bij de brand die het gevolg zou zijn van een gebrekkige constructie van de schouw. Meer bepaald laat hij gelden dat het metselwerk van de schouw te dun was zodat het afbrokkelde, waardoor de nokbalken die vrijkwamen, carboniseerden en vuur vatten. Uit de bevindingen van de gerechtelijke deskundige blijkt dat het een klassieke schouwbrand betreft, die door een gebrek in de constructie het vuur heeft geleid naar de in het schouwlijf aangebrachte nokbalken in het dak, die bij toevoeging van zuurstof ontvlamd zijn en een gedeelte van het dakgebinte in brand hebben gestoken. Bijgevolg mag aangenomen worden dat chronologisch initieel een schouwbrand ontstond door ontbranding van teerazetsel die daarop, ingevolge de gebrekkige constructie, gemakkelijk uitbreiding kon nemen naar het dak. Maar op de datum van de brand was méér dan één jaar verstreken sedert de laatste schouwreiniging. Het Hof van beroep te Antwerpen vindt dat de huurder, op wie de bewijslast rust, niet aantoon dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan, *in casu* dat hij vreemd is aan de initiële schouwbrand die aan de basis ligt van de brandschade. Hij kan alleen aantonen dat het beweerde gebrek in de constructie de brand mogelijkwijze heeft versneld(486).

230. GEEN DUBBELZINNIGE MOTIVERING. — De aansprakelijkheid van de huurder voor brand is dezelfde in de vorige versie van artikel 1733 B.W. als in de versie van dat artikel bepaald bij de Wet van 20 februari 1991. Niet ontvankelijk is het onderdeel van het cassatiemiddel dat enkel kritiek uitoefent op de appelrechters omdat zij hun oordeel steunen op de nieuwe versie van artikel 1733 B.W, nu de aansprakelijkheid van de huurder volgens de vorige versie van artikel 1733 B.W., die van kracht was ten tijde van de

(485) [Antwerpen 19 maart 1996](#), *T. Huur.* 1997-98, 209, noot C. VAN DER ELST.

(486) [Antwerpen 27 april 1994](#), *A.J.T.* 1994-95, 104, noot P. LEFRANC.



feiten, inhoudelijk dezelfde is als in de versie van dat artikel bepaald bij de Wet van 20 februari 1991. De huurder toonde niet aan dat de brand buiten zijn schuld was ontstaan, *in casu* dat hij vreemd was aan de initiële schouwbrand die aan de basis lag van de brandschade. De geteisterde schouw werd niet gereinigd in 1989 zodat op 5 december 1989, datum van de brand, meer dan één jaar verstreken was sedert de laatste reiniging. Het bestreden arrest werd volgens de eiser in cassatie door dubbelzinnigheid in de motieven aangetast aangezien niet kon worden uitgemaakt welke versie van artikel 1733 B.W. het Hof van beroep *in casu* op het brandschadegeval toepasselijk achtte(487).

231. DE HUISGENOTEN VAN DE HUURDER. — Een huurder, Archibald Walvisch genoemd, deed beroep op een zelfstandige loodgieter om sanitaire werken uit te voeren. Deze, een zekere Max Machin, veroorzaakt een brand. Een steekvlam doet de isolatie vuurvatten. De Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen beslist dat aannemer Max Machin *geen* huisgenoot is in de zin van artikel 1735 B.W. en verklaart derhalve de vordering van de verhuurder tegen zijn huurder Archibald Walvisch ongegrond. Terecht wordt dit vonnis gecasseerd. Het is het eerste Belgische cassatie-arrest in die zin. De oplossing staat echter sinds lang vast in de heersende rechtspraak en rechtsleer(488).

Een persoonlijke fout van de huurder (bijvoorbeeld bij de keuze van of het toezicht op zijn huisgenoten) is niet vereist(489). De discussie voor de Rechtbank van eerste aanleg in het voorliggende geval over een mogelijke persoonlijke fout van de huurder die op een niet-geregistreerde, ongekwaliificeerde loodgieter een beroep zou gedaan hebben is dan ook irrelevant. Al ware Max Machin een onberispelijk topvakman geweest, dan nog zou Archibald niet vrij zijn van aansprakelijkheid, indien niet bewezen kan worden dat de brand buiten Machin's schuld is ontstaan.

Archibald is niet alleen aansprakelijk voor de door hem veroorzaakte beschadigingen aan het gehuurde goed. De verbintenissen van de huurder worden verzwwaard door de aansprakelijkheid voor andermans daad. Artikel 1735 B.W. bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen aan het gehuurde goed die ontstonden door toedoen van zijn huisgenoten en onderhuurders. Dit geldt ook wanneer het huurgoed afbrandt.

232. ONDERHUURDER. — Het geval van de onderhuurder is te onderscheiden van dat van de huisgenoten. De onderhuurder is door de huurder inderdaad contractueel aangenomen om zijn eigen huurdersverbintenissen (gedeeltelijk) uit te voeren, zoals — indien we een vergelijking mogen maken — in het kader van een aannemingsovereenkomst een aannemer ter (gedeeltelijke)

(487) [Cass. 19 oktober 1995](#), *Bull.* 1995, 932, *A.C.* 1995, 900 en *Pas.* 1995, I, 932.

(488) [Cass. 21 januari 1999](#), *R.W.* 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS; *Act. Jur. Baux* 1999, 84 en *T.B.B.R.* 2000 (verkort), 48.

(489) *Cass.* 2 april 1959, *Arr. Verb.* 1959, 587 verbreekt.



uitvoering van zijn opdracht in beginsel op een onderaannemer een beroep mag doen. Het moest zelfs niet vermeld worden in artikel 1735 B.W. dat de huurder instaat voor de fouten van de onderhuurder: de fouten van de onderhuurder worden de huurder sowieso toegerekend, zoals de fouten van de zelfstandige onderaannemer aan de hoofdaannemer toegerekend worden. Artikel 1735 B.W. is overbodig met betrekking tot de onderhuurder. Voor de huisgenoten integendeel vindt men in artikel 1735 B.W. iets nieuws.

233. HUISGENOTEN. — De rechtspraak interpreteert de term „huisgenoten” op ruime wijze: de personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, zijn talrijk en gevarieerd: de maîtresse van de huurder bijvoorbeeld of nog, soldaten die door de Staat gelogeed werden in het onroerend goed. De kring van de huisgenoten is niet beperkt tot zijn gezin, zijn familie en zijn ondergeschikte werknemers (butler, kamermeisje, poetsvrouw, enz.). Het begrip strekt zich ook uit tot de zelfstandige aannemer die op vraag van de huurder werken uitvoert in het gehuurde goed, alhoewel het in dat geval niet gaat om iemand waarover hij gezag heeft. In 1954 reeds besliste het Franse Hof van Cassatie in die zin. Ons Hof doet nu hetzelfde. Onze rechtspraak noemt een uitgebreide lijst van personen die als huisgenoten in de zin van artikel 1735 B.W. moeten worden beschouwd: inwonende gezinsleden, dienstboden en aangestelden, gasten of toevallige bezoekers, leveranciers, installateurs, personen die op initiatief van de huurder herstellingswerken komen uitvoeren, evenals verhuizers ; tot zelfs de vagebond waarvan de aanwezigheid in een hangar door de huurder werd geduld, of de kotgenote van een studente die haar vriendin behulpzaam wou zijn bij het aansluiten van een gasfles. De term huisgenoten omvat in het algemeen al degenen die zich met toestemming van de huurder in het gehuurde goed bevinden⁽⁴⁹⁰⁾. Soms treft men in rechtspraak en rechtsleer een restrictiever standpunt aan waarbij toevallige, eenmalige bezoekers niet als „huisgenoot” in de zin van artikel 1735 B.W. worden aangemerkt: zoals de vriend van de zoon van de huurder die op bezoek kwam⁽⁴⁹¹⁾.

Het gaat hier om een echte contractuele aansprakelijkheid voor andermans fout, vermits de personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, geen personen zijn op wie hij beroep gedaan heeft om de overeenkomst in zijn plaats uit te voeren, zodat hij ervoor aansprakelijk zou zijn, als het ware als „vertegenwoordigde”. Het zijn met andere woorden geen hulppersonen of uitvoeringsagenten. Het gaat hier integendeel om derden met betrekking tot het contract en de regel van artikel 1735 B.W. heeft als doelstelling te verhinderen dat de huurder hun toedoen zou inroepen als exonererende overmacht.

(490) Zie voor rechtspraak en rechtsleer C. PAUWELS, *Contractuele aansprakelijkheid voor hulppersonen of uitvoeringsagenten*, Maklu, Antwerpen-Apeldoorn, 1995, nr. 64, voetnoot 66.

(491) [Rb. Mechelen 14 maart 1988](#), *Pas.* 1988, III, 79.



Die aansprakelijkheid mag men niet verwarren met de kwalitatieve quasi-delictuele aansprakelijkheid voor de fouten van aangestelden, minderjarige kinderen en leerlingen op grond van artikel 1384, tweede, derde en vierde lid B.W. Niet alleen gaat het hier om een contractuele aansprakelijkheid jegens de verhuurder, maar ze betreft bovendien een groter aantal personen.

De huurder staat daarentegen niet in voor personen die zonder zijn toestemming in het gehuurde goed binnendringen of van de gehuurde zaak gebruik maken. In zulke gevallen kan de huurder slechts aansprakelijk worden gesteld wanneer hem een persoonlijke fout of nalatigheid kan worden verweten (bijvoorbeeld dat hij het gebouw onvoldoende afsluit en aldus het indringen door een derde mogelijk maakt of vergemakkelijkt). Voor personen die in opdracht van de *verhuurder* het gehuurde goed betreden, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van herstellingen ten laste van de eigenaar, hoeft de huurder evenmin in te staan.

234. MOET DE HUISGENOOT SCHULDBEKWAAM ZIJN? — Volgens artikel 1735 B.W. is de huurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten en onderhuurders. Betekent die term toedoen (*le fait*) dat er geen schuld in subjectieve zin en dus ook geen schuldbekwaamheid vereist is opdat aansprakelijkheid zou intreden? Men denke aan gevallen van brandschade in een gehuurd goed aangericht door kinderen van de huurder of door een geesteszieke huisgenoot of onderhuurder. Door de Franse rechtspraak werd tot in 1968 aangenomen dat geestesstoornis bij een persoon voor wie de huurder normaal instaat, overmacht voor de huurder kan uitmaken, op voorwaarde dat het schadegeval werkelijk onvoorzien en onvermijdelijk was. Het leek dat ook in de Belgische rechtspraak de geestesstoornis van de betrokkene voor de huurder overmacht uitmaakte indien die plots opkwam, onvoorzienbaar en onvermijdelijk was. Die rechtspraak is voorbijgestreefd. Sedert een wetswijziging in Frankrijk van 1968 (artikel 489-2 C.c.) is de huurder in alle gevallen voor zijn geestesgestoorde huisgenoot aansprakelijk. Men kent het belangrijke Belgische cassatie-arrest van 29 november 1984(492). In deze zaak had een geestesgestoorde onderhuurder in een plotse vlaag van zinsverbijstering opzettelijk brand gesticht in het gehuurde gebouw. Beslist werd dat de geestesgestoorde onderhuurder contractueel niet aansprakelijk was jegens zijn verhuurder, maar dat laatstgenoemde, de hoofdhuurder, op grond van artikel 1735 B.W. wel degelijk aansprakelijk was jegens zijn verhuurder. Schuldbekwaamheid of toerekeningsvatbaarheid in hoofde van de uitvoeringsagent is niet vereist opdat de hoofdschuldenaar voor diens „objectieve” inbreuk op de contractsverplichtingen aansprakelijk zou zijn. Die rechtspraak mag vermoedelijk naar de huisgenoot toe geëxtrapoleerd worden.

(492) [Cass. 29 november 1984](#), *A.C.* 1984-85, 446; *Pas.* 1985, I, 399; zie een vorig overzicht van rechtspraak, *T.P.R.* 1989, 1192.



235. REGRES. — Indien de „huisgenoot” niet krachtens een overeenkomst met de huurder ingeschakeld werd, kan laatstgenoemde zijn verhaal op die huisgenoot steunen op de regels inzake buitencontractuele aansprakelijkheid(493).

236. FOUT DOOR LEVERANCIER VAN BUTAANGAS. — De waterverwarmer van de badkamer van een hoeve werd gevoed door vaten gevuld met een mengsel van propaan- en butaangas, die zich buiten bevonden en die geleverd waren door Auguste. Op een bepaalde dag was Auguste de waterverwarmer komen herstellen op vraag van de pachters. Er ontstond brand en de eigenaar leed voor meer dan 2 miljoen frank schade. Volgens de deskundige heeft Auguste een fout begaan. Hij heeft waarschijnlijk de gasflessen geopend voordat hij naar boven naar de badkamer klom. Hoe dit ook zij — want het Hof veegt de vloer aan met het deskundigenverslag — het is evident dat Auguste in elk geval zijn aansprakelijkheid in het gedrang heeft gebracht, hetzij door niet te controleren of de gasflessen wel gesloten waren voordat hij met de herstelling begon, hetzij door de gasflessen in de loop van de herstelling te heropenen. Eén van de gasflessen was in elk geval opengedraaid voordat hij toekwam, want anders is het ongeval niet te verklaren. Auguste blijkt een man geweest te zijn die zijn vak kende, alhoewel zijn hoofdberoep dat van postbediende was. Een gasfles had kunnen geopend worden door een andere persoon in het huis, bijvoorbeeld de jonge dochter van vijftien, de zoon van negentien of de neef van twintig jaar, die alledrie in de hoeve woonden. Auguste had moeten nagaan of de gasflessen wel toe waren voor hij naar boven trok. Dit is een elementaire veiligheidsmaatregel die toelaat op efficiënte wijze het gevaar te vermijden, vermits de afsluiting van de gasflessen automatisch de waakvlam boven in de badkamer had doen uitdoven(494).

De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat deze buiten zijn schuld is ontstaan (artikel 1733 B.W.). Nu wordt vastgesteld dat de oorzaak van de brand ligt in de verkeerde manipulatie van een ontvlambaar product door aangestelden van de huurder, brengt dit de contractuele aansprakelijkheid van de huurder jegens de verhuurder in het gedrang (artikel 1735 B.W.). De uitdrukking huisgenoot is ook van toepassing op vrienden die op uitnodiging een min of meer kleine dienst komen bewijzen. De gevaarlijke concentratie van lijmdampen is ontstaan door een onvoorzichtig gebruik van het product Rectavit 152, doordat er geen of een ondoelmatige verluchting was en geen aandacht werd geschonken aan de aanwezigheid van ontstekingsbronnen onder andere de waakvlam van de gasradiator in de keuken. Er was nochtans een sterke lijm- of alcoholgeur in de woning waar te nemen. Wel

(493) Zie bijvoorbeeld [Antwerpen 23 april 1980](#), *De Verz.* 1983, 267, noot A.T. en [Rb. Brugge 17 september 1990](#), *R.W.* 1992-93, 856.

(494) [Bergen 12 oktober 1992](#), *J.L.M.B.* 1995, 258, noot P. BOSSARD.



moet de huurder door die aangestelden integraal worden gevrijwaard (artikel 1382 B.W.) voor alle veroordelingen die hij jegens de verhuurder oploopt(495).

237. KWALIFICATIE HUUR IS VEREIST. — Een woning werd praktisch volledig vernield door een brand. Op het ogenblik van de brand was de woning volgens geïntimeerden verhuurd aan appellanten. Laatstgenoemden beweren dat zij de woning bewoonden „zonder enige juridische titel”. Op grond van de verklaringen vervat in de strafrechtelijke bundel oordeelt de rechtbank dat beide appellanten wel degelijk de huurders waren van de woning ten tijde van de brand. Ze moesten geen huurgeld betalen omdat zij de woning volledig aan het opknappen waren(496).

238. VERMOEDEN. — Op het ogenblik van de feiten was de huurder afwezig. Daags voordien was hij voor een medisch onderzoek naar Keulen vertrokken. Zijn inwonende zoon kwam de dag van de feiten rond 14 u. 30 terug van zijn moeder en verbleef de namiddag in de woning. Omstreeks 18 u. 50 verliet hij die om enkele boodschappen te doen. Toen hij een twintigtal minuten later thuiskwam, stond de woning in lichterlaaie. De zoon werd vervolgd voor vrijwillige brandstichting, doch werd hiervoor vrijgesproken. De eigenares was tegen brandrisico verzekerd. Het is haar verzekeraar die, gesubrogeerd in haar rechten, terugbetaling van de huurder vordert. De huurder had nagelaten een brandverzekering af te sluiten. Uit het dossier kunnen geen precieze, overeenstemmende en ernstige vermoedens afgeleid worden omtrent de oorzaak van de brand. Op grond van artikel 1733 B.W. wordt de huurder vermoed aansprakelijk te zijn. Het verzoek tot afbetalingstermijnen wordt niet ingewilligd. Het opslaan van enkele meubels van de verhuurder in de woning volstaat niet om van medegenot en werkelijke bezetting van de woning te kunnen spreken(497).

239. GEBREKKIGE SCHOORSTEENMANTEL. — De slechte constructie van een schoorsteen, waardoor het gebruik van een kolenkachel een daadwerkelijk gevaar inhoudt, maakt een gebrek in de bouw uit, waarvoor niet de huurder, maar wel de verhuurder als bewaarder van de structuur van het verhuurde gebouw aansprakelijk blijft. De oorzaak van de brand was volgens het deskundigenonderzoek niet terug te voeren op een schoorsteenbrand, vermits een schouwvegersbedrijf de schouwen geveegd had, noch op het zich voordoen van windstoten. Twee soortgelijke schoorstenen (met houtvezelplaat geplaatst binnen de schoorsteenmantel) zijn in de woning aanwezig, namelijk in de woonkamer en in de achterkeuken. Die houtvezelplaten hebben een decoratieve functie. Aangezien er vroeger in de schoorsteen verschillende

(495) [Gent 17 september 1997](#), *T. Huur.* 1997-98, 185, noot J. VAN BELLE.

(496) [Gent 2 januari 1996](#), *Huurrecht* 1996, 50, noot J. VAN BELLE.

(497) [Vred. Leuven 12 maart 1996](#), *Huurrecht* 1996, 53, noot C. VAN DER ELST.

gaten werden gekapt voor het aanbrengen van de kachelbuizen van de diverse kachels die er ooit gestaan hebben, had de houtvezelplaat tot functie de bestaande oneffenheden van het metselwerk op de schoorsteenmuur te verbergen. De houtplank behoort dus zonder twijfel tot de schoorsteenmantel. Aangebracht tegen de schoorsteenmuur zijn ze onroerend door bestemming en maken een onderdeel uit van de eigenlijke schouwbekleding. De deskundige wijst erop dat de bestaande opening voor de mazoutkachel aangepast was voor het aansluiten van de kolenkachel, dat die aansluiting met vakmanschap werd uitgevoerd en dat niets aan de bestaande toestand werd gewijzigd door de huurders. Het is wel juist te zeggen dat de nieuwe huurders door het aanbrengen van nieuw behangpapier wisten dat er een houtvezelplaat bij elk van de twee schouwen aanwezig was, maar er wordt niet aangetoond dat de huurders wisten — of moesten weten — dat het plaatsen van een kolenkachel een intrinsiek ontbrandingsgevaar zou opleveren. Het plaatsen van een kolenkachel was niet contractueel verboden en de verhuurder had informatie over een mogelijk gevaar moeten geven. De rechtbank beslist dat de slechte constructie van de schoorsteen — waardoor het gebruik van een kolenkachel een gevaar inhield — een gebrek in de bouw uitmaakt, waarvoor de eigenaar aansprakelijk blijft. Met betrekking tot het onverantwoord gebruik van de kolenkachel en de oververhitting merkt het Hof van beroep van Gent op dat de brand is ontstaan in de woonkamer terwijl ook in de achterkeuken de kolenkachel roodgloeiend stond. Toen de huurder de woning verliet, werd de brandwarmte verminderd tot de stand 2-3. De deskundige schrijft dat de kolenkachel niet gebrekkig was. Het opgieten van twee bussen kolen „waarmee de kachel de hele dag brandt” moet beschouwd worden als een normale praktijk. Zelfs bij een grote warmte-uitstraling moet de wandbekleding van een goede schouwconstructie toch wel enkele uren hittebestendig en vuurbestand zijn(498).

240. BRANDSTICHTING IN EEN GEMEENSCHAPPELIJKE GARAGE. — Een brand ontstond in een dubbele garage. Deze garage werd gebruikt door de twee huurders van de bijhorende appartementen. De brand ontstond door opzettelijke brandstichting in de linker garagehelft. De daad van een derde die in een gehuurd gebouw brand doet ontstaan, kan in bepaalde omstandigheden beschouwd worden als toeval of overmacht. Toch is ze niet bevrijdend voor de huurder die deze heeft mogelijk gemaakt door zijn fout of nalatigheid. Door een gemakkelijk toegankelijke, alleenstaande garage nooit slotvast te maken — zelfs 's nachts niet — hebben de huurders een nalatigheid begaan die de brandstichting heeft vergemakkelijkt. Vermits de brand in een gemeenschappelijk deel is ontstaan, blijven de huurders hoofdelijk aansprakelijk(499).

(498) [Gent 26 april 1994](#), *R.W.* 1996-97, 1025.

(499) [Rb. Gent 29 maart 1996](#), *T.G.R.* 1996, 185.



241. VERJARINGSTERMIJN VAN DRIE JAREN. — De verjaringstermijn van drie jaren, die voorzien is in artikel 32 van de Wet van 11 juni 1874 op de verzekeringen, is niet toepasselijk op de rechtstreekse vordering van de eigenaar van het in de brand teloorgegane onroerend goed tegen de verzekeraar van de huurder op grond van artikel 38 Verz. W.

Artikel 1733 B.W. is een toepassing van de contractuele verbintenis van de huurder om het gehuurde goed terug te geven. Om zich van deze restitutieverbintenis vrij te pleiten, moet de huurder overmacht of toeval bewijzen. De huurder die de opzettelijke brandstichting aantoonst en bewijst dat de brand zich voordeed terwijl hij in het buitenland verbleef, levert dat bewijs niet indien vaststaat dat hij op foutieve wijze de toegang tot zijn appartement dulde, spijts de vrees die hij in dit opzicht moest koesteren tengevolge van eerdere diefstallen en bedreigingen.

Interesten zijn verschuldigd zonder voorafgaande ingebrekestelling vanaf de datum van de betalingen aan de verzekeraar die gesubrogeerd is in de persoon van de eigenaar die handelt in het kader van artikel 38 van de Wet van 11 juni 1874(500).

242. NEGATIEF BEWIJS. — Zowel de huurder als de bewoner ten kosteloze titel van een gebouw hebben de plicht om het gebouw terug te geven: zij staan beiden in voor de brand van het gebouw, tenzij zij aantonen dat deze ontstaan is zonder hun fout. De deskundige lokaliseert sporen van de brandhaard bovenaan in de muur en besluit eruit dat de brand ontstond op het niveau van het dak. Aan dit dak werden met behulp van lasapparaten werken uitgevoerd in de uren die aan de brand voorafgingen. Het is dus mogelijk dat de steekvlam het vuur heeft veroorzaakt in het uitgedroogde hout onder de roofing van het dak. Het vuur heeft zich kunnen uitbreiden onder de vorm van een consumptie zonder vlam; het hout brandde onder de dekking van de roofing. Een andere deskundige sluit nochtans uit dat daar de oorzaak van de brand zou liggen. Met toestemming van de eigenaar bezette de broer van de huurder een deel van het onroerend goed om niet in afwachting dat hij die lokalen zou huren. De eigenaar had in het vooruitzicht van die verhuring elektriciteitswerken laten uitvoeren en het dak laten herstellen. Uit de feiten besluit het Hof van beroep dat een bundel van ernstige, nauwkeurige en met elkaar overeenstemmende vermoedens aantonen dat de brand voortspruit uit een vreemde oorzaak die niet toerekenbaar is aan de huurder noch aan de broer die er om niet verbleef. De expert stelt vast dat niemand betwist dat de haard van de brand gesitueerd is op niveau van het dak bovenaan de linker-muur. Dit is een essentiële vaststelling. Hij sluit de onvoorzichtigheid van een roker uit. Hij sluit ook een vrijwillige brandstichting uit vermits de brandweerlieden bij aankomst een groot hangslot moesten verbreken en er geen enkel ander spoor van inbraak vast te stellen was. Er was geen elektrisch verwarmingsapparaat dat slecht had kunnen functioneren in huis.

(500) [Brussel 1 februari 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 1520.

Ook de elektrische installatie kan niet gebrekkig geweest zijn vermits deze nog niet geïnstalleerd was. Aldus is aangetoond dat de brand buiten de fout van de bezetters ontstond(501).

Om van zijn aansprakelijkheid bevrijd te zijn, is het voldoende dat de huurder kan bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Dit negatieve bewijs kan worden geleverd door een geheel aan ernstige, precieze en overeenstemmende vermoedens. Ten tijde van het ontstaan van de brand was de huurster op reis in Turkije. Uit het verhoor door de verbalisanten blijkt dat de huurster de sleutels van de woning bij zich had. Er zijn geen sporen van braak voorhanden. Een menselijke interventie kan dan ook niet aan de basis liggen van de brand. Uit de vaststellingen van de verbalisanten en van de ingenieur die als deskundige van het parket werd aangesteld en uit de foto's die deel uitmaken van het verslag van deze ingenieur, blijkt dat de brandschade zich voornamelijk lokaliseerde in een gedeelte van de kelderverdieping en de gelijkvloerse verdieping. De aard en de lokalisatie van de beschadigingen — zoals ook blijkt uit het fotomateriaal — laten toe te bepalen dat de brand ontstaan is in de kelder. Vermits er buiten de elektrische leidingen geen andere vuurverwekkende elementen aanwezig waren, dient het ontstaan van de brand toegeschreven te worden aan een elektrische kortsluiting in de verbrande elektrische leidingen als gevolg van een verouderingsverschijnsel. De plaats van de brandhaard laat vermoeden dat de leidingen verzwakt waren. Gelet op het feit dat de huurster in het buitenland vertoefde en het volle zomer was, komt het ongeloofwaardig voor dat de huurster een buitensporig aantal toestellen op hetzelfde elektrische circuit zou aangesloten gelaten hebben. Van de leiding mag wel verwacht worden dat ze bestand is tegen de werking van bijvoorbeeld een koelkast en diepvries. Al deze vermoedens leveren het bewijs van de afwezigheid van schuld in hoofde van de huurster. Dit is een bevestiging van een constante rechtspraak. Niet onbelangrijk voor de rechtspraak is de overweging van het Hof dat op de huurder niet de verplichting rust de stroomtoevoer af te sluiten als hij op reis gaat. Mag er van een normaal voorzichtig en vooruitziend huurder echt niet verwacht worden dat hij, onder meer ter preventie van brand, de stroomvoer afsluit als hij voor een relatief lange periode afwezig zal zijn in het gehuurde goed? Men kan uiteraard denken aan de eetwaren in koelkast en diepvries(502).

De recente rechtspraak leert dat de rechtscolleges een relatief strenge houding aannemen bij de beoordeling van het door de huurder te leveren tegenbewijs om aan het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden te ontkomen. Deze houding houdt verband met de leer van de overmacht in het algemene verbintenissenrecht. Aldus werd geoordeeld dat het feit dat de brand opzettelijk werd gesticht door een onbekende, op zich nog geen vreemde oorzaak aantoont, vermits daarmee nog niet wordt aangetoond

(501) [Brussel 20 november 1996](#), *R.G.A.R.* 1998, nr. 12.910.

(502) [Gent 25 juni 1997](#), *T. Huur.* 1997-98, 106, noot P. DE SMEDT.



dat die derde geen persoon is die vreemd is aan de huurder voor wie deze dient in te staan bij toepassing van artikel 1735 B.W. Door aan te voeren dat de oorzaak van de brand onbekend is gebleven, bewijst de huurder evenmin dat hem geen fout treft in verband met de brand. De huurder ontkomt evenmin aan het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden als hij bewijst dat de brand van het gehuurde goed „waarschijnlijk” niet door zijn schuld is ontstaan. In een aan het Gentse arrest vergelijkbaar geval werd daarentegen wel aangenomen dat de huurder het tegenbewijs had geleverd om aan het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden te ontsnappen. Het betrof een brand die op de zolder begon. Reeds vóór de brand was vastgesteld dat het dak talrijke lekken vertoonde, met waterinfiltratie tot gevolg, terwijl ook reeds vóór de brand was vastgesteld dat de elektrische installatie gebrekkig was, zonder dat de huurder hieraan schuld had(503).

AFDELING 7

VOORRECHT VAN DE VERHUURDER EN HUURWAARBORG

(a) Voorrecht van de verhuurder

243. ALGEMEEN. — Het voorrecht van een verhuurder van een onroerend goed wordt uitgeoefend op de zaken die zich in het gehuurde goed bevinden zonder onderscheid van wie er eigenaar van is en slaat dus ook op zaken die niet aan de huurder toebehoren maar waarvan deze *detentor* is, voor zover de verhuurder te goeder trouw mocht geloven dat deze zaken eigendom waren van de huurder(504). Dat voorrecht garandeert slechts de schuldvorderingen die gebaseerd zijn op de huurovereenkomst. De vergoeding die verschuldigd is voor een bezetting zonder recht of titel na de huur geniet niet van het voorrecht(505).

244. PANDBESLAG. GOEDE TROUW VAN DE VERHUURDER. — Een verhuurder legt pandbeslag op huisraad dat zich bevindt in het appartement dat gehuurd werd door een echtpaar. Op dat ogenblik woont een dochter bij haar ouders in. Die dochter voert aan dat de schilderijen en siervoorwerpen waarop pandbeslag gelegd werd, niet toebehoren aan haar ouders, maar dat zij er zelf eigenaar van is omdat die haar door haar grootvader waren geschonken ingevolge een onderhandse akte van schenking. Met de eerste rechter wijst het arrest de eigendomsaanspraken van de dochter af. Er bestaat twijfel over de oprechtheid van de overeenkomst, waarbij klaarblijkelijk een volledige inboedel wordt geschonken aan de minderjarige kleindochter. De reden van deze tussen familieleden ongebruikelijke overeenkomst wordt geenszins verantwoord. Bovendien wordt aangenomen dat niet bewezen is dat de

(503) [Antwerpen 30 oktober 1991](#), *De Verz.* 1992, 112, noot D. DE MAESSENEIRE.

(504) [Kh. Charleroi 17 januari 1995](#), *J.L.M.B.* 1996, 245.

(505) [Kh. Charleroi 15 maart 1995](#), *J.L.M.B.* 1996, 879.



verhuurder op het ogenblik dat de goederen in het appartement werden binnengebracht wist of moest weten dat ze niet aan de huurders toebehoorden, zodat de verhuurder de bescherming geniet van artikel 20, 1^o Hyp.W. en dus pandbeslag kon leggen op alles wat het gehuurde goed stoffeert. De verhuurder mag deze goederen als zijn onderpand beschouwen op voorwaarde dat hij te goeder trouw is. Deze goede trouw wordt beoordeeld op het ogenblik dat de goederen in het gehuurde goed worden binnengebracht. In strijd met wat de raadsman van de dochter voorhoudt, is het pandbeslag niet opgeheven door het feit dat de verhuurder toeliet dat de in beslag genomen goederen elders werden ondergebracht ingevolge verhuis van de beslagenen. Er wordt hier verward tussen de regels inzake pandbeslag en deze inzake pand waarvoor er geen buitenbezitstelling van de pandhoudende schuldeiser mag zijn. Het is evenmin terzake dienend dat de verhuurder het bedoelde appartement, na de ontruiming van de beslagenen, verkocht heeft. Hierdoor heeft hij de hoedanigheid van verhuurder met betrekking tot het bedoelde beslag niet verloren(506).

245. KENNIS VAN DE VERHUURDER. — De huurster die uit de echt gescheiden is, beweert dat de verhuurder, die zelf een hartstochtelijk kunstminnaar is, verscheidene keren in het gehuurde goed op bezoek kwam en met aandacht de kunstwerken had bekeken. Hij kon niet onwetend zijn van het feit dat deze werken, die nu in beslag genomen werden, haar in exclusiviteit toebehoorden en dat hij dus niet het voorrecht van de verhuurder kon invoeren. Volgens het Hof doet de verhuurder met recht een beroep op het voorrecht van de verhuurder. De ex-vrouw van de huurder slaagt er niet in het bewijs te leveren van het feit dat de verhuurder op de hoogte was van haar eigendomsrecht(507).

Een vennootschap voor *consultancy* had twee leasingcontracten gesloten. Het ene betrof vier wagens die voor een stuk gebruikt werden om het cliënteel te bezoeken; het tweede betrof informaticamaterieel. De computers waren voorzien van de plaatjes, zoals opgelegd in het K.B. van 23 februari 1988. Achttien maanden later werd de vennootschap failliet verklaard en weigerde de curator aan de lessor zowel het informaticamaterieel als de wagens terug te geven. Men stond hier voor een conflict tussen de huurster van het onroerend goed en de leasingmaatschappijen. De Rechtbank van koophandel oordeelde dat het voorrecht van de huurster niet toepasselijk was en stond de revindicatie door de leasingmaatschappijen toe. De Rechtbank besloot dat de huurster, die een handelsvennootschap was, met name een verzekeringsmaatschappij, niet onwetend kon zijn van het fenomeen dat vlug verouderend materieel zoals computers en zeker voor zo'n grote som als *in casu* met name 3.700.000 frank, geleasd wordt. De huurster had ernstige twijfels moeten hebben wat betreft de eigendom van de computers

(506) [Gent 20 december 1994](#), *T. Not.* 1995, 291.

(507) [Brussel 13 februari 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 98.



en de wagens in hoofde van de huurster, een vennootschap die intellectuele prestaties leverde. Het Hof van beroep kan het niet eens zijn met deze redenering. De leasingmaatschappijen hadden hun hoedanigheid moeten betekenen aan de verhuurster, en daarmee uit. Het feit dat er een gebruik zou bestaan in de handelssector om voor informaticamaterieel en voor wagens beroep te doen op financiering met eigendomsvoorbehoud ten voordele van de verhuurster van de fondsen of op technieken van huurkoop of van leasing, is onvoldoende om het vermoeden van goede trouw van de verhuurster omver te werpen. De verhuurster heeft dus wel degelijk een voorrecht op de zaken die de huurster in het onroerend goed heeft geplaatst. De annotator is het radicaal oneens met deze zienswijze. Hij onderstreept dat er geen functionele band was tussen het gehuurde goed en de zaken, tussen de intellectuele prestaties en de commercialisatie(508).

246. PANDBESLAG VÓÓR EN NA FAILLISSEMENT VAN DE HUURDER. — *In casu* was pandbeslag gelegd vóór het faillissement van de huurder, zodat de curator verplicht was hiermee rekening te houden. Niettegenstaande het faillissement van de huurder kan de niet-betaalde verhuurder — *in casu* werd een gefailleerde huurder veroordeeld tot betaling van 322.000 frank achterstallige huurgelden en 552.000 frank forfaitaire schadevergoeding — overgaan tot het leggen van pandbeslag of van een beslag tot terugvordering krachtens zijn volgrecht teneinde zijn voorrecht (artikel 20, 1 Hyp. W.) veilig te stellen. Wanneer de verhuurder de goederen weer in het bezit neemt, kan hij zijn voorrecht onverwijld uitoefenen (artikel 454, tweede lid Faill. W.)(509).

Wanneer de curator het door de gefailleerde gehuurde pand terug ter beschikking van de verhuurder gesteld heeft, en de burgerlijke rechter uitgemaakt heeft hoe groot het bedrag van de huurschade is, geldt het bijzondere voorrecht van artikel 20, eerste lid, 1^o Hyp. W. niet alleen voor dat bedrag, maar ook voor de interesten tot op de dag van de daadwerkelijke betaling. De in de procedure voor de burgerlijke rechter gemaakte gerechtskosten houden verband met het beheer van het faillissement en maken een boedelschuld uit(510).

Wanneer tijdig pandbeslag gelegd werd, blijven de gevolgen ervan gelden in geval van faillissement van de huurder en is het tegenwerpelijk aan de curator. Indien de roerende goederen verplaatst werden op gerechtelijk bevel bewaart de verhuurder zijn voorrecht en moet hij derhalve geen revindicatiebeslag leggen om zijn rechten te vrijwaren(511).

(508) [Brussel 23 januari 1996](#), *J.T.* 1996, 758, noot J.-L. JASPER.

(509) [Beslagr. Hasselt 7 maart 1995](#), *T.B.B.R.* 1995, 511. Zie E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag in APR*, nr. 95.

(510) [Kh. Hasselt 29 juni 1995](#), *R.W.* 1996-97, 507.

(511) [Kh. Verviers 26 februari 1998](#), *R.R.D.* 1998, 172.

247. HET VOORRECHT VAN DE VERHUURDER NA VERKOOP. — Algemeen wordt geleerd dat het voorrecht van de verhuurder tenietgaat bij vervreemding van het gehuurde goed. Deze regel houdt verband met de opvatting dat het voorrecht van de verhuurder moet worden begrepen als een pandrecht op de stofferende goederen dat de verhuurder uitoefent middels het onroerend goed. Doet hij het onroerend goed van de hand, dan eindigt ook dit pandrecht. Wat is dan de positie van de koper van het onroerend goed? Is de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 1743 B.W. tegenwerpelijk aan de koper van het onroerend goed, dan wordt de koper in de plaats gesteld van de oorspronkelijke verhuurder. De verhouding tussen de drie protagonisten wordt door de rechtsleer geanalyseerd als een contractsoverdracht. Overwegend wordt aangenomen dat deze overdracht, behoudens andersluidend beding, enkel werkt voor de toekomst. Dit betekent dat de op het tijdstip van de overdracht reeds vervallen huurgelden aan de verkoper verschuldigd blijven en dat de huurgelden verschuldigd na dit tijdstip aan de koper toebehoren. Voor deze schuldvordering geniet de koper dan het voorrecht van zijn rechtsvoorganger. Voor de invordering van de voorheen vervallen huurgelden, is enkel de verkoper gerechtigd, die voortaan evenwel niet meer over het voorrecht beschikt. Het is echter mogelijk dat de partijen afspreken dat ook de schuldvordering voor de nog verschuldigde vervallen huurgelden overgaat op de koper. In dat geval is de koper ook voor deze bedragen bevoorrecht. De vraag rijst van welk ogenblik af het voorrecht van de koper rang neemt. Het bestreden vonnis gaat ervan uit dat het voorrecht van de nieuwe verhuurder geacht moet worden pas te ontstaan op het ogenblik van de eigendomsoverdracht. Deze oplossing wordt in het geannoteerde arrest terecht verworpen. Indien men immers voor ogen houdt dat artikel 1743 B.W. neerkomt op een contractsoverdracht, dan moet worden aangenomen dat de koper in de rechten treedt van zijn rechtsvoorganger, ook wat diens zekerheidspositie aangaat en dus eveneens wat diens rang betreft. De zekerheidspositie blijft dan zonder enige discontinuïteit voortbestaan(512).

(b) Huurwaarborg

248. VOORWERP VOORRECHT VAN DE VERHUURDER. HUURWAARBORG. — Er wordt met betrekking tot een kantooruimte een huur gesloten. De huurwaarborg neemt de vorm aan van een inpandgeving van een geldsom. De huurster, een handelsvennootschap, wordt failliet verklaard. De huur wordt ontbonden en de verhuurder vordert de achterstallige huurgelden en een wederverhuringvergoeding. De Rechtbank van koophandel beschouwt zeer terecht dat de hele schuldvordering bevoorrecht is. Overeenkomstig artikel 20, 1^o Hyp. W. geldt het voorrecht van de verhuurder voor alles wat de uitvoering van de huur betreft, met inbegrip van de schadevergoeding die haar ontstaan in de huurovereenkomst vindt. De zekerheid, gesteld onder de vorm van een waarborg middels de betaling van een geldsom, kan, in het

(512) [Antwerpen 18 mei 1998](#), *R.W.* 1998-99, 408, noot E. DIRIX.



raam van een samenloop, door de begunstigde tegen de andere schuldeisers worden ingeroepen. Dit impliceert dat de verhuurder aanspraak kan maken op de huurwaarborg én deze in mindering kan brengen van zijn schuldvoordering op de gefailleerde huur. Eenvoudigweg: alles wat te maken heeft met de huur is bevoorrecht: huur, moratoire interest, onroerende voorheffing wanneer die ten laste is van de huurder, huurschade, wederverhuringsvergoeding, genotsstoornis veroorzaakt door achtergebleven rommel, enz. De schuldvoordering moet wel de „uitvoering van de huur” betreffen.

Een huurwaarborg kan verschillende vormen aannemen: bankgarantie (al dan niet op eerste verzoek), geblokkeerde bankrekening, of betaling van een waarborgsom. Het ging in onderhavig geval om een waarborgsom. Hiertegen bestond geen bezwaar, nu het om de huur van een kantoorruimte ging. Het bestaan van een waarborgsom in handen van de verhuurder stemt niet helemaal overeen met een pand, vermits geld een vervangbare zaak uitmaakt: de gewaarborgde schuldeiser verkrijgt hier geen recht van bezit over het inpandgegeven geld, maar wordt er eigenaar van(513).

249. HUURWAARBORG BIJ WIJZE VAN OVERHANDIGING VAN EEN GELDSOM. — De huurder heeft in plaats van een contractueel voorziene bankgarantiebrief een som van 17.000 frank overhandigd als huurwaarborg aan de verhuurder. Hij meent dat deze som interesten in zijn voordeel oplevert. De Rechtbank van eerste aanleg te Nijvel oordeelt dat het niet gaat om een bewaargeving, maar om een inpandgeving en wel van een vervangbare zaak. Bij gebrek aan een uitdrukkelijke overeenkomst met betrekking tot de interesten, levert deze inpandgeving geen interesten op (in tegenstelling tot de inpandgeving van een schuldvoordering die interesten oplevert volgens artikel 2081 B.W.). Daarom precies is de wetgever tussengekomen door bij Wet van 29 december 1983 een artikel 1752*bis* in het B.W. in te voegen, dat echter niet toepasselijk was op de lopende huurovereenkomsten. Artikel 1752*bis* B.W. werd opgeheven door de Wet van 20 februari 1991. De regeling werd aldus uit het gemene recht gelicht, maar men vindt ze terug in artikel 10 Woninghuurwet. De rechtbank onderstreept ook dat bij gebreke aan een indexatiebeding op grond van het principe van het nominalisme de pandhoudende schuldeiser slechts 17.000 frank moet terugstorten(514).

250. KWALITEITSREKENING. — In een aantal gevallen heeft de wetgever aan het aanwenden van een geldsom tot zekerheid nader gestalte gegeven. Dat is duidelijk het geval in artikel 10 Woninghuurwet. Indien de huurwaarborg bestaat in een som geld, dan moet die gestort worden op een geïndividualiseerde rekening op de naam van de huurder. Aan de verhuurder wordt op het actief van de rekening, dus zowel kapitaal als interesten, een voorrecht toegekend. Het toepassingsgebied van deze bepaling blijft beperkt tot de

(513) Kh. Hasselt 30 april 1998, *T.B.H.* 1998, 680, noot W. DE RYCKE.

(514) Rb. Nijvel 15 november 1994, *T.B.B.R.* 1995, 336.

huurovereenkomsten van woningen die tot hoofdverblijfplaats dienen. Indien de woning ook nog wordt gebruikt voor de beroepsuitoefening of voor een handel, dan moet worden nagegaan welke bestemming doorslaggevend is. Het tegoed van de rekening kan ook in pand worden gegeven aan de schuldeiser. Conflicten die kunnen ontstaan tussen dit pandrecht en andere schuldeisers die op het tegoed preferente aanspraken hebben, worden in de regel beslecht op grond van de anterioriteitsregel. In het besproken geval werd de verhuurder-pandhouder geconfronteerd met aanspraken van een pandhouder op de handelszaak. Terecht wordt door de rechtbank voor de oplossing van dit conflict eveneens toepassing gemaakt van de anterioriteitsregel. E. Dirix laat opmerken dat de verhuurder in het besproken geval niet kan verontrust worden indien men de „geblokkeerde” rekening kan bestempelen als een kwaliteitsrekening. Hieronder wordt verstaan een rekening bij de creatie waarvan wordt aangegeven dat de houder de rekening houdt in een bepaalde kwaliteit. Op deze wijze kan meer recht worden gedaan aan de bestemming van de gelden, doordat het tegoed van de rekening ten belope van de aanspraken van de verhuurder geheel kan worden onttrokken aan de samenloop met andere schuldeisers van de huurder(515). Onze rechtsorde kan echter niet goed overweg met dergelijke fiduciaire constructies. Een huurwaarborg opgevat als kwaliteitsrekening kan echter de toets doorstaan dat de bedoelingen van de partijen voldoende beschermenswaardig zijn en niet tot het resultaat leiden dat de wetgever precies heeft willen uitsluiten. In plaats van de geldsom te overhandigen aan de verhuurder, waardoor zij in ieder geval zou zijn onttrokken aan de overige schuldeisers van de huurder, beogen partijen enkel de positie van de huurder te versterken voor het geval aan de zijde van de verhuurder samenloop zou ontstaan. Die schuldeisers kunnen nu op de waarborgsom niet meer rechten doen gelden dan hun *debiteur*, met name de verhuurder, derwijze dat de waarborgsom aan de huurder moet toekomen wanneer die zijn verbintenissen is nagekomen(516).

251. BANKGARANTIE OP EERSTE AANVRAAG TEN VOORDELE VAN DE VERHUURDER. — Op vraag van de handelshuurder werd door een bank aan de verhuurder een garantie op eerste verzoek verleend. Een vonnis van de Vrederechter, daterend van vóór die uitgifte, liet afbetalingen toe aan de huurder die reeds in gebreke was zijn huurgelden te betalen. Dat vonnis sprak ook reeds voor het geval van niet-betaling op de vervalddag de ontbinding van de handelshuurovereenkomst uit. Reeds na één betaling staakt de huurder de verdere betalingen. Later wordt hij failliet verklaard. Wanneer dan de verhuurder een beroep doet op de bankgarantie, weigert de bank de betaling en werpt op dat zij onwetend was van het vonnis van de Vrederechter. Het Hof

(515) Zie hierover E. DIRIX, „Actuele trends in de zakelijke zekerheidsrechten”, in *Het zakenrecht. absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, 1992, nrs. 11 e.v.; L. LANOYE, „Beslag onder derden op een bankrekening”, in *Liber Amicorum Briers*, Gent, Mys en Breesch, 1993, 285-293.

(516) [Kh. Turnhout 7 februari 1995](#), *R.W.* 1994-95, 1337, noot E. DIRIX.

van beroep te Brussel vindt het beroep op de bankgarantie niet onrechtmatig. De verhuurder had de mogelijkheid om af te zien van de eis om het vonnis uit te voeren en om bepaalde wijzigingen van de uitvoeringsmodaliteiten, voorzien in het vonnis, te aanvaarden, daar men zich bevindt in de contractuele sfeer. Indien de ontbinding van een wederkerige overeenkomst in toepassing van artikel 1184 B.W. plaatsvindt, gebeurt dit in principe *ex tunc* en kan dit nooit tot gevolg hebben dat de wederzijds verrichte prestaties in uitvoering van het contract teniet zouden worden gedaan, daar deze niet vatbaar zijn voor teruggave(517).

252. HUURWAARBORG *IN NATURA*. — In de huurovereenkomst kwam de volgende, vrij ongebruikelijke clause voor: „*caution: aucune caution n'est exigée des preneurs qui, en compensation, se chargent des réparations des installations sanitaires, électriques, au niveau de la menuiserie constatées par les deux parties lors de la location*”. De huurprijs werd vanaf de eerste maand betaald door de huurster. Het is alsof de verhuurder de werken betaald heeft, maar in plaats van de huurster contant te betalen heeft hij de prijs als huurwaarborg geplaatst. Wanneer de huurder in het gehuurde goed werken uitvoert en daarom wordt vrijgesteld van huurwaarborg, moet de verhuurder bij het einde van de huur de theoretische huurwaarborg teruggeven aan de huurder(518).

253. TERUGBETALING VAN DE HUURWAARBORG DOOR DE VERKRIJGER VAN HET GEHUURDE GOED. — De koper van een onroerend goed treedt in alle rechten en plichten van de verkoper tegenover de huurder. Verkoper en koper zijn *in solidum* gehouden tot terugbetaling van de huurwaarborg aan de huurder. *In casu* werd in strijd met de wet de huurwaarborg niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst bij een bankinstelling op naam van de huurders(519).

AFDELING 8

BEËINDIGING VAN DE HUUR

(a) Beëindiging van de huur en niet-nakomingsexceptie

254. *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*. SCHULDVERGELIJKING NA FAILLISEMENT. — De overnemer van een handelszaak heeft de overdrager nooit aangemaand om de overdracht van de handelshuurovereenkomst te realiseren. Hij kan zich daarop niet beroepen om de niet-betaling van de overdrachtprijs van de handelszaak te rechtvaardigen. In de rechtsleer bestaat eensgezindheid dat voor inroepen van de *exceptio non adimpleti contractus*

(517) [Brussel 22 juni 1995](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 12.

(518) [Vred. Visé 2 december 1996](#), *T. Vred.* 1998, 18.

(519) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 22 december 1997](#), *A.J.T.* 1998-99, 76 en *T. Huur.* 1997-98, 298.



(hierna: *enac*) geen voorafgaande formele ingebrekestelling vereist is, maar dat de *excipiens* in het licht van de vereiste dat de *enac* te goeder trouw moet worden ingeroepen, de wederpartij minstens moet meedelen waarin zij tekortschiet. Het arrest van het Hof van beroep te Gent lijkt wel een ingebrekestelling te vereisen. *In casu* was trouwens aan de formele vereisten voldaan. Er waren twee aangetekende brieven verzonden waarin de schuldeiser duidelijk en ondubbelzinnig aanspraak maakte op de nakoming van de verbintenissen door zijn mede-contractant. Verder oordeelt het arrest dat het faillissement geen plotseling einde stelt aan de onderlinge afhankelijkheid van wederzijdse verbintenissen die hun oorzaak vinden in dezelfde overeenkomst. Compensatie is na faillissement in beginsel uitgesloten. Bij uitzondering kunnen nauw verknochte verbintenissen wel worden gecompenseerd na faillissement. Bijgevolg kan, ook na het faillissement van de overnemer van de handelszaak, de schadevergoeding waarop de overdrager ingevolge de ontbinding van de overdrachtsovereenkomst recht heeft, gecompenseerd worden met de overnameprijs die de overdrager aan de overnemer moet terugbetalen(520).

255. UITVOERING *IN NATURA*. — Verweerster had bij de ondertekening van een overeenkomst van overdracht van huur beloofd om bepaalde werken uit te voeren. Deze verbintenis was verweerster nooit nagekomen. Het Hof van Cassatie beslist dat de normale wijze van gedwongen uitvoering, zowel van verbintenissen om iets te doen als van deze om iets niet te doen, bestaat in de uitvoering *in natura*. Het is slechts wanneer deze uitvoering *in natura* niet of niet meer mogelijk is, dat een uitvoering bij *equivalent* zich opdringt. Vermits het bestreden vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel niet vaststelt dat die uitvoering *in natura* van de litigieuze werken niet of niet meer mogelijk is, wordt het gecasseerd(521). Het bestreden vonnis wordt ook verbroken omdat beslist werd dat de vordering in ontbinding van de huur zonder voorwerp was geworden omdat er geen huur meer bestond tussen partijen. Inderdaad, de ontbinding van een contract met opeenvolgende prestaties kan een retro-actief effect hebben vanaf het ogenblik dat de uitvoering van het contract niet meer nagestreefd wordt en er niets meer moet gerestitueerd worden. De beëindiging van het contract voordat de rechter zich over de vordering tot ontbinding uitgesproken heeft, heeft niet tot gevolg deze vordering elk voorwerp te ontnemen(522).

256. GEDWONGEN UITVOERING *IN NATURA*. RECHTSMISBRUIK VAN DE VERHUURDER. — De eis van de verhuurder tot handhaving van de huurovereenkomst,

(520) [Gent 27 juni 1996](#), *A.J.T.* 1996-97, 199, noot B. WYLLEMAN.

(521) [Cass. 14 april 1994](#), *Act. Dr.* 1996, 23, noot P. WÉRY, *A.C.* 1994, 374, *Bull.* 1994, 370; *J.L.M.B.* 1995, 1240, noot J. JEUNEHOMME en *R.W.* 1995-96, 532.

(522) Over de retroactiviteit van de gerechtelijke ontbinding van contracten zie het proefschrift van S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Maklu, Antwerpen Apeldoorn, 1994, 299 e.v.



terwijl de huurder het goed voortijdig verlaat, omdat hij eindelijk een sociale woning heeft gevonden, kan moeilijk gegrond bevonden worden, als de huurder te goeder trouw heeft gehandeld. Onder de gegeven omstandigheden is er bij handhaving van de huur een wanverhouding tussen de voordelen voor de verhuurder en de nadelen voor de huurder. Dit wijst op rechtsmisbruik. Vandaar dat in dit geval de rechter de ontbinding van de overeenkomst kan uitspreken en schadevergoeding aan de schuldeiser kan toekennen. Bij het vorderen van schadevergoeding wegens eenzijdige opzegging door de huurder moeten de aanspraken van de verhuurder getoetst worden aan de eisen van redelijkheid en billijkheid. *In casu* wordt de schade van de verhuurder vergoed door het aanbod van de huurster tot betaling van een wederverhuringvergoeding van vier maanden huurprijs, waartoe zij zich op de verzoeningszitting heeft verbonden. Een waarborgsom, waarvan de rente aan de verhuurder toekomt, steunt op een relatief nietig akkoord dat strijdig is met artikel 1752*bis*, § 1, lid 1 en 2 B.W.(523).

Sinds de invoering van de Woninghuurwet van 20 februari 1991, kan een huurder de huur op elk ogenblik beëindigen mits een opzeggingstermijn van minstens drie maanden en de betaling van een vergoeding indien de opzegging gebeurt in de eerste periode van drie jaren. De wetgever heeft aldus voor de huurder de mogelijkheid voorzien om een huur van lange duur voortijdig te beëindigen, na een korte opzeggingstermijn en eventueel mits een beperkte vergoeding. Dit is echter, in beginsel althans, zoals gezien zal worden in het hoofdstuk Woninghuur, niet mogelijk bij huurovereenkomsten die uitzonderlijk voor drie jaren of voor een kortere duur mogen gesloten worden. Dit is evenmin mogelijk in het gemene recht van de huur. Maar in de rechtspraak heeft de theorie van het rechtsmisbruik haar opgang gemaakt en over het algemeen kwalificeren de rechtbanken het gedrag van een verhuurder als abusievelijk wanneer hij zonder doorslaggevende reden de voortzetting van de huurovereenkomst vordert tegen een huurder die voortijdig het goed verliet voor een rechtmatig motief, en redelijke voorstellen van beëindiging formuleerde die niet aanvaard werden door de verhuurder. Zoals men weet, werd deze oplossing door een arrest van 16 januari 1986(524) van het Hof van Cassatie bevestigd. *In casu* weigerde de verhuurder op stilzwijgende wijze zonder rechtmatig motief de geanticiperde verbreking van de huur die gevraagd was door de huurster die een sociale woning bekwam en voorstelde een vervanger te vinden. Het niet beantwoorden van de brieven van de huurster komt op een weigering neer. Een *status questionis* vindt men in de noot(525).

De keuze door de benadeelde schuldeiser tussen de voortzetting van de synallagmatische overeenkomst en de ontbinding ervan op basis van artikel 1184, 2de lid B.W. kan onderworpen worden aan de appreciatie van de

(523) [Vred. Lokeren 18 februari 1994](#), *T. Not.* 1996, 28.

(524) *A.C.* 1985-86, 683; *Pas.* 1986, I, 602; *R.R.D.* 1986, 37 en *J.T.* 1986, 404.

(525) [Vred. Brussel 29 september 1993](#), *J.L.M.B.* 1997, 681, noot T. DE RIDDER.

rechter die de keuze kan wijzigen indien dit gevraagd wordt. De verhuurder die het voorzetten van een in feite verbroken huurovereenkomst vordert tot aan het normale einde, kan een rechtsmisbruik begaan en zijn contractuele verplichting van goede trouw schenden. Om het ogenblik van het rechtsmisbruik te bepalen en dus van de verbreking van de overeenkomst, moet men het ogenblik weerhouden hetzij waarop de schuldeiser redelijkerwijze het voorstel van beëindiging had moeten aanvaarden om aldus tot een aannemelijk akkoord te komen dat zijn belangen op optimale wijze vrijwaart, hetzij waarop hij voor de gerechtelijke ontbinding opteerde die zou neerkomen op een volledig herstel van zijn schade en tegelijkertijd de minst bezwarende oplossing zou zijn voor de *debiteur*. Het betrof *in casu* de huur van een medisch kabinet. De verhuurder vordert de voortzetting van de huur tot de einddatum in het jaar 2000. Op 15 februari 1997 had de huurder laten weten dat hij in de onmogelijkheid was om het contract verder te zetten en hij stelde voor een vervanger te zoeken en de huurprijs te betalen tot 15 mei 1997. Volgens de rechter werd het rechtsmisbruik begaan vanaf 15 november 1997, dat wil zeggen nadat de laatstejaarsstudenten geneeskunde zonder succes door de arts aangesproken werden. De huurprijzen die vanaf die datum vervallen zijn, zijn niet meer verschuldigd. Een forfaitaire vergoeding van drie maanden huur is verschuldigd. Dat het gebouw bleef leegstaan, is aan de verhuurder zelf te wijten. Er wordt niet aangetoond dat de lokalen van die aard zijn dat zij niet konden aangeboden worden aan andere huurders dan aan medici die het als medisch kabinet zouden inrichten(526).

257. ZIEKTE VAN DE HUURDER. OVERMACHT? — Een huurster beweert in de loop van de huurovereenkomst aan een hartkwaal te lijden waardoor zij ieder gebruik van trappen moet vermijden. Vermits zij een appartement betreft dat alleen met een trap te bereiken is, meent zij door haar gezondheidstoestand niet langer het rustig huurgenot van dit appartement te hebben waardoor zij beweert verplicht te zijn het gehuurde goed te verlaten. Zij meent dat dit een geval van overmacht uitmaakt. De beëindiging van het huurcontract zou haar niet toegerekend kunnen worden. De Vrederechter te Wolvertem stelde echter vast dat de huurster een ander appartement had gehuurd dat eveneens alleen te bereiken was met een trap. Hij oordeelde dan ook terecht dat hier geen sprake kon zijn van overmacht bij de huurster. Dit is een zeer goed gemotiveerd vonnis. In een heldere noot onderzoekt de annotator wat de beslissing had kunnen zijn indien de opzeggingsgrond oprecht geweest ware. Is het feit dat de huurster plotseling wordt getroffen door een hartkwaal een voorval dat van die aard is dat het haar „normaal, menselijk of redelijk onmogelijk” wordt haar huurverplichtingen na te komen, in hoofdzaak het betalen van de door haar verschuldigde huurgelden? Hierop moet negatief worden geantwoord. Het verder blijven uitvoeren van de huurverplichtingen is voor de huurster, ondanks haar ziekte niet volledig onmogelijk geworden,

(526) [Vred. Fexhe-Slins 9 maart 1998](#), *J.L.M.B.* 1998, 1837.



doch alleen moeilijker en duurder. Bijgevolg lijkt een dergelijk geval veeleer te vallen onder de imprevisieel. Maar, ondanks de blijkbaar bij een deel van de rechtsleer en de lagere rechtspraak aanwezige sympathie voor de imprevisieel, kan deze theorie nog steeds op geen genade rekenen bij het Hof van Cassatie. Het is interessant na te gaan of de rechtsfiguur van het *verval* op de besproken *casus* kan worden toegepast. Maar er bestaat nog steeds geen eenduidig antwoord op de vraag of deze rechtsfiguur kan worden toegepast in geval van verdwijning van de oorzaak in de betekenis van de „determinerende beweegredenen” van contracten onder *bezwarende titel*. Door haar ziekte is de huurster in de onmogelijkheid verder het genot te hebben. Bijgevolg kan niet betwist worden dat de determinerende beweegreden is weggevallen. Maar de annotator besluit dat de figuur van het verval in dit geval niet in aanmerking komt als bruikbare juridische oplossing, omdat, zelfs indien het begrip onmogelijkheid in de relatieve betekenis wordt toegepast, het voor de huurster nog steeds mogelijk blijft om het huurcontract verder uit te voeren. De oplossing voor soortgelijke gevallen ligt in de leer van het rechtsmisbruik. De behandelde *casus* betreft het geval waarin de verhuurder, na in kennis gesteld te zijn van de gezondheidstoestand van de huurster, uiteindelijk zal moeten beslissen tussen de uitvoering of de beëindiging van de huur. Het is dan ook duidelijk dat hier sprake is van een optierecht of keuzebevoegdheid waarvan de verhuurder geen misbruik mag maken. Wanneer de huurster wegens een onvoorziene en ernstige verslechtering van haar gezondheid werkelijk genoodzaakt is om het door haar gehuurde pand te verlaten, is de eis van de verhuurder tot gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst niet in overeenstemming met diens schadebeperkings- en loyaliteitsverplichtingen. De rechter zal dan ook op grond van rechtsmisbruik de keuze van de verhuurder kunnen matigen. Aan voormelde *casus* kan wel degelijk een juridisch aanvaardbare mouw gepast worden, en dit zonder terug te moeten grijpen naar een te ruime interpretatie van het begrip overmacht of naar de imprevisieel(527).

258. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING. — Een uitdrukkelijk ontbindend beding strekt ertoe de door artikel 1184 B.W. verplicht gestelde voorafgaande rechterlijke tussenkomst uit te sluiten en de beslissing tot ontbinding over te laten aan de eenzijdige wilsuiking van de contractpartij ten aanzien van wie een contractuele tekortkoming is begaan(528). Eén van de meest bekende uitzonderingen op de principiële geoorloofdheid van uitdrukkelijk ontbindende bedingen is artikel 1762*bis* B.W. dat in ons recht werd ingevoerd door de Wet van 30 mei 1931. In de periode van de economische crisis van de dertiger jaren was de wetgever van oordeel dat het uitdrukkelijk ontbindend beding in huurovereenkomsten een gevaarlijk wapen was in

(527) [Vred. Wolvertem 30 maart 1995](#), *R.W.* 1996-97, 472, noot R. VAN RANSBEECK.

(528) Zie daarover uitvoerig S. STIJNS, *De gerechtelijke en buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, p. 451-454, nrs. 325-327 en de talrijke verwijzingen aldaar.



handen van de verhuurder, die dit bij de minste contractuele tekortkoming door de huurder zou kunnen hanteren, zonder dat de rechter daarop enig voorafgaand toezicht kon uitoefenen. De wetgever achtte dit onverantwoord, onder meer omwille van de bescherming van de huisvesting van de huurder, en verbood daarom de uitdrukkelijk ontbindende bedingen in huurovereenkomsten(529).

In de betwisting die ten grondslag lag aan het cassatie-arrest van 24 maart 1994, was in de huurovereenkomst een uitdrukkelijk ontbindend beding opgenomen, dat tot doel had niet de huurder, maar wel de verhuurder een sanctie op te leggen bij contractuele wanprestatie. Er was namelijk bedongen dat als de verhuurder niet binnen veertig dagen na de ingebrekestelling door de huurder de herstellingen die te zijnen laste zijn, en die onontbeerlijk zijn voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners of voor de bewoonbaarheid van het pand, uitvoerde of deed uitvoeren, de huurder de huurovereenkomst zonder opzegging ten laste en op kosten van de verhuurder kon beëindigen, mits hij dat per aangetekende brief ter kennis van de verhuurder bracht. De Rechtbank van eerste aanleg te Bergen wees de vordering van de huurders af, omdat die clause moet worden beschouwd als een uitdrukkelijk ontbindend beding, dat krachtens artikel 1762*bis* B.W. voor niet-geschreven moet worden gehouden. Het Hof van Cassatie bevestigt deze zienswijze: „Artikel 1762*bis* B.W. is in algemene bewoordingen gesteld en maakt geen onderscheid naargelang zij ten laste van de ene dan wel van de andere partij in de huurovereenkomst is bedongen”. Volgens de annotator is het de eerste maal dat het Hof van Cassatie zich uitgesproken heeft over de vraag of het door artikel 1762*bis* B.W. verboden uitdrukkelijk ontbindend beding in huurovereenkomsten eveneens geldt voor het beding dat ten nadele van de verhuurder is bedongen. H. De Page sprak zich in dezelfde zin uit als het bestreden vonnis en het Hof van Cassatie. Nochtans is dit standpunt van het Hof van Cassatie tegen de achtergrond van de ontstaansgeschiedenis en de *ratio legis* van artikel 1762*bis* B.W. zeker niet evident te noemen. Daartegenover staat dat deze opvatting verdedigbaar is op grond van de reeds vaker door het Hof toegepaste interpretatieregel dat als een wetsbepaling in algemene bewoordingen is geformuleerd, het niet aan de rechter toekomt een onderscheid te maken dat in die rechtsregel niet vervat is. A. Van Oevelen oppert eveneens de mening dat het niet onredelijk is aan te nemen dat er vandaag de dag geen objectieve verantwoording bestaat om de huurder en de verhuurder op ongelijke wijze te behandelen. Wat er ook van zij, het belang van dit arrest is hierin gelegen dat zowel de huurder als de verhuurder zich bij een toerekenbare contractuele wanprestatie kunnen beroepen op de bescherming die artikel 1762*bis* B.W. hen biedt, namelijk dat de ontbinding van de huurovereenkomst te hunnen nadele enkel kan worden uitgesproken door de rechter die het recht en de plicht heeft na te gaan of de

(529) *Cass.* 24 maart 1994, *R.W.* 1995-96, 1451, noot A. VAN OEVELEN; *J.L.M.B.* 1994, 765, *A.C.* 1994, 305, *Pas.* 1994, I, 304 en *Bull.* 1994, 304.



aangevoerde contractuele wanprestatie ernstig genoeg is om de sanctie van de ontbinding te rechtvaardigen, en die aan de tekortschietende contractpartij eventueel nog uitstel kan toekennen.

259. GERECHTELIJKE ONTBINDING IS DE REGEL. NIET-BETALING VAN DE HUURWAARBORG. — De verhuurder houdt voor dat de huurster ingevolge de huurovereenkomst een huurwaarborg van 30.000 frank diende te storten bij de ondertekening van het contract. Hij verhinderde dat de huurster het gehuurde goed kon betrekken. De huurovereenkomst is echter geldig totstandgekomen. De verhuurder diende deze huurovereenkomst te respecteren. Dit is uiteraard een zware contractuele tekortkoming die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Het feit dat de huurster, eiseres, het huurgoed nog niet betrokken had, heeft op bovenstaande redenering geen enkele invloed. Wanneer de verhuurder meende dat het niet stipt betalen van de huurwaarborgsom een zware tekortkoming was die de huurontbinding rechtvaardigde, diende hij zich tot de rechtbank te wenden om de huurontbinding te vorderen. Hij kon alleszins de huurovereenkomst niet opzeggen, noch eenzijdig beslissen dat de huurster de woning niet mocht betrekken. De verhuurder wordt veroordeeld tot het betalen van 60.000 frank als billijke vergoeding voor de schade die de huurster geleden heeft ingevolge zijn willekeurig en eigengereid optreden(530).

260. GEEN ONTBINDING OP GROND VAN NIET-BETALING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING. — De niet-betaling van zijn deel van de onroerende voorheffing voor twee periodes is niet ernstig genoeg om ten laste van de huurder de extreme sanctie van de ontbinding van de huur uit te spreken(531).

261. EENZIJDIGE VERBREKING VAN DE HUUR DOOR DE HUURDER. — Op 15 september 1989 verhuurt Brouwers een appartement aan Mevrouw Michiels voor negen jaren. Op 10 juli 1990 wordt een authentieke koopakte verleden tussen Brouwers en de vennootschap Euro-Invest. Op 13 augustus 1990 brokkelt de trap af onder de voeten van de dochter van Mevr. Michiels en veroorzaakt een val waarvan ze een permanente onbekwaamheid van drie maanden overhoudt. Mevrouw Michiels stelt de eigenaar aansprakelijk. De rechtbank van eerste aanleg te Brussel kende later Mevrouw Michiels schadevergoeding toe op grond van artikel 1384, eerste lid B.W. Ze verklaart na het ongeluk niet langer in een zo gevaarlijke plaats te willen verblijven en verlaat de woning op 1 september 1990. Op 12 november 1990 aanvaardt de eigenares om Mevrouw Michiels van haar contractuele verbintenissen te bevrijden, op voorwaarde dat ze een vergoeding van 150.000 frank betaalt, een som die overeenstemt met zes maanden huur. Er volgt briefwisseling tussen partijen en een poging tot verzoening die mislukt. De eigenares

(530) [Vred. Aarschot 22 december 1995](#), *Huurrecht* 1996, 79, noot P. DE SMEDT.

(531) [Vred. Doornik 25 juni 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 40.

dagvaardt in ontbinding van de huur ten nadele van de huurster. Zij vordert daarenboven 549.556 frank onbetaalde huurgelden en een vergoeding voor de ontbinding van 80.124 frank. Mevrouw Michiels stelt een tegenvordering in en vraagt de teruggave van de huurwaarborg en de betaling van een vergoeding voor tergend geding. Een vaststelling door de deurwaarder en twee deskundigenverslagen openbaren dat de trappen behept waren met ernstige constructiegebreken. De Vrederechter van Ukkel verklaart de huur ontbonden ten nadele van de eigenares, omdat Mevrouw Michiels en haar dochter beroofd werden van het genot van het goed (de herstelling had slechts plaats in december 1990, vier maanden na het ongeval). De huurwaarborg wordt gedeblokkeerd. Mevrouw Michiels wordt wel veroordeeld om de huurprijs van augustus te betalen(532).

De rechter oordeelt over de ernst van de wanprestatie alvorens de ontbinding uit te spreken. De ontbinding is in dit geval niet retro-actief, vermits de ernstige mankementen zich slechts openbaren in augustus 1990. De uitspraak is interessant: zij past het principe van de eenzijdige verbreking van de huur door de huurder toe, een hypothese die in de gepubliceerde uitspraken vrij zeldzaam is. De eenzijdige ontbinding van de huur veronderstelt: ten eerste de erkenning door de Rechtbank van de wanprestatie van de debiteur op de datum van de beëindiging; ten tweede een objectieve hoogdringendheid; ten derde een ingebrekestelling van de debiteur om aan zijn verbintenissen te voldoen voor zover een materiële uitvoering nog mogelijk is(533).

Een artikel van de huurovereenkomst bepaalde dat de huurder afzag van elk verhaal tegen de verhuurder op grond van de artikelen 1302, 1382-1383, 1721 en 1722-1725 B.W. De Rechtbank van eerste aanleg van Brussel herinnert eraan dat afwijkende bedingen met betrekking tot de verbintenissen van de verhuurder rechtmatig zijn, maar van restrictieve interpretatie. Artikel 1719 B.W. waarvan het derde lid de verhuurder verplicht om de huurder het rustige genot te verschaffen gedurende de hele duur van de huur, werd niet uitgesloten; de verzaking van artikel 1721 B.W. die de vrijwaring voor de gebreken betreft ontslaat de verhuurder niet van de eerbiediging van het artikel 1719 B.W. Artikel 1741 B.W. dat bepaalt dat de huurovereenkomst ontbonden wordt door de niet-nakoming van de verplichtingen van de verhuurder, werd ook niet uitgesloten. En ten overvloede, vervolgt de rechtbank, kunnen afwijkende bedingen niet tot gevolg hebben om de natuur zelf van de overeenkomst uit te hollen, met name *in casu* om de verhuurder vrij te stellen van de vrijwaring voor verborgen gebreken op basis van artikel 1721 B.W. Hetzelfde zou gelden voor artikel 1724, derde lid B.W.

(532) [Rb. Brussel 10 juni 1997](#), *J.T.* 1998, 8, noot M. FONTAINE.

(533) Zie S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, 225-275 en 599-654.



(b) Schadebeding en wederverhuringsvergoeding

262. DE WEDERVERHURINGSVERGOEDING IS EEN STRAFBEDING. — Volgens artikel 1760 B.W. is de huurder in geval van ontbinding van de huurovereenkomst op grond van zijn schuld, verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die nodig is voor de wederverhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt. Indien de wederverhuringsvergoeding niet in het huurcontract werd geregeld, heeft de rechter een soevereine appreciatiebevoegdheid. Hij zal, in de mate van het mogelijke, eerst en vooral rekening houden met de werkelijk geleden schade. Aldus zal de verhuurder niet of slechts in beperkte mate gerechtigd zijn op een wederverhuringsvergoeding indien het betrokken pand onmiddellijk opnieuw werd verhuurd. Indien de wederverhuringsvergoeding echter contractueel geregeld is, kan ze door de rechter in principe niet afgewezen of verminderd worden (artikel 1134 B.W.), zelfs indien het huurgoed onmiddellijk opnieuw wordt verhuurd. De contractueel bedongen wederverhuringsvergoeding dient beschouwd te worden als een straf- of schadebeding (artikel 1152 B.W.). Deze bedingen kunnen door de rechter worden afgewezen indien zij ongeoorloofd zijn wegens gemis aan schadevergoedend karakter. Aldus achtte de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel een conventioneel bepaalde wederverhuringsvergoeding ten bedrage van een semester huur reeds manifest strijdig met de openbare orde en derhalve nietig(534). Sinds het cassatiearrest van 18 februari 1988(535) wordt vrij algemeen aanvaard dat schadebedingen ook kunnen worden gematigd op grond van het beginsel van de goede trouw. Bij een eerder stoute toepassing van de leer van de beperkende werking van de goede trouw heeft de Vrederechter van het eerste kanton te St.-Niklaas de bedongen wederverhuringsvergoeding van zes maanden herleid tot de helft. De Vrederechter stelde vast dat onmiddellijk na de ontbinding van de handelshuurovereenkomst het pand verhuurd werd aan een hogere huurprijs. Hij was van oordeel dat de verhuurders de vordering dan ook hadden moeten beperken en dat zij door dit niet te doen de overeenkomst misbruikten om een buitengewoon voordeel op te strijken(536). De Vrederechter van het kanton Zelzate gaat anders te werk en legt het accent op het oorzakelijke verband tussen de respectievelijke fouten van de huurder en van de verhuurder en de in aanmerking komende schade wegens contractbreuk. Zowel de fout van de huurder (voortijdige huurbeëindiging) als die van de verhuurder (uitlokking van de contractbreuk door eenzijdige wijziging van de huurvoorwaarden), waren naar het oordeel van de Vrederechter oorzaak van de contractbreuk, zodat zij naar evenredigheid van hun aandeel aansprakelijkheid dragen. De verhuurder verloor aldus zijn aanspraak op de helft van de bedongen wederverhuringsvergoeding.

(534) *Rb. Brussel 29 april 1993, Res Jur. Imm.* 1993, 105.

(535) *A.C.* 1987-88, 790; *Pas.* 1988, I, 728 en *T.B.H.* 1988, 696, noot E. DIRIX.

(536) *Vred. St.-Niklaas 12 november 1990, R.W.* 1991-92, 856.



Men weet dat artikel 1152 B.W. recentelijk gewijzigd werd in de zin dat de rechter de bevoegdheid krijgt het schadebeding te matigen.

263. ONMIDDELLIJKE WEDERVERHURING. — In een kortlopend contract van drie jaren stond een clause dat bepaalde dat de huurder de overeenkomst op ieder tijdstip kon beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huur werd gesloten op 15 juli 1993, nam op die datum een aanvang, en zou eindigen op 15 juli 1996. Op 11 maart 1994 stuurde de huurder een aangetekende brief, waarin hij te kennen gaf dat hij vanaf 1 mei 1994 het appartement wenste te verlaten om familiale redenen. De huurder moest minstens de opzeggingsperiode inachtnemen volgens de Vrederechter. Door het appartement te verlaten zonder de opzeggingsperiode in acht te nemen, heeft de huurder derhalve de huurovereenkomst verbroken. In deze omstandigheden is in beginsel een wederverhuringsvergoeding verschuldigd, doch in deze blijkt dat, na zijn vertrek, het appartement aansluitend opnieuw werd verhuurd, zodat er volgens de rechtbank niet de minste huurdering was en een wederverhuringsvergoeding zodoende zonder voorwerp zou zijn. Dit is onjuist. Het bedingen van een wederverhuringsvergoeding komt neer op een strafbeding. Indien dit niet kennelijk overdreven is, moet het toegepast worden. Met dit vonnis kon de waarborgsom van 42.000 frank., gestort op een rekening bij de A.S.L.K., worden vrijgemaakt(537).

264. WEDERVERHURINGSVERGOEDING. GEDEELDE AANSPRAKELIJKHEID. — De vordering van de verhuurster is gesteund op een tussen partijen afgesloten schriftelijke huurovereenkomst met betrekking tot een woning voor een periode van negen jaren vanaf 1 december 1990, tegen een maandelijkse huurprijs van 20.000 frank, via indexatie op 21.620 frank gebracht. De vordering strekt ertoe de huurders te veroordelen tot betaling van een wederverhuringsvergoeding ten belope van 64.860 frank en tot een schadevergoeding wegens huurschade ten belope van 42.211 frank. De huurders betwisten de vordering en beweren dat de verhuurster zelf aan de basis ligt van de opzegging van de huurovereenkomst, doordat zij nieuwe huurvoorwaarden voorstelde waarmede de huurders geenszins akkoord konden gaan. In een brief van 17 februari 1994 inderdaad schreef de verhuurster aan de huurders: „Gezien de ligging van het pand, het comfort waarvan U geniet en de prachtige omgeving, ben ik de mening toegedaan dat de huur die U tot hiertoe betaalde aan de lage kant gelegen is. Daarom stel ik voor om vanaf 1 maart eerstkomend de huurprijs van dit pand te brengen op 25.000 frank per maand”. Op 17 maart 1994 werd een aangetekend schrijven aan verhuurster gestuurd: „Met ingang van 1 april 1994 zou ik graag een einde willen stellen aan het huurcontract (...). Ik heb reeds het agentschap te Eeklo telefonisch verwittigd en vanaf 21 maart eerstkomend zal er een affiche hangen aan het grote venster vooraan „te huur”. Ik ben ook zo vrij geweest om de nieuwe

(537) [Vred. Gent 20 november 1995](#), *Huurrecht* 1996, 49, noot P. DE SMEDT.



huurprijs die U vooropstelde ten bedrage van 25.000 frank aan het agentschap te vermelden (...).” De verhuurster bevestigt de ontvangst van de aangetekende opzegging en voegt hieraan toe: „Ik meen te weten dat aangezien een nieuwe termijn van drie jaren is ingetreden sedert 1 december 1993 op basis van het contract dat tussen ons van kracht is de termijn van drie maanden opzegging niet geldig is. Ik ben nochtans bereid een toegeving te doen om het huurcontract te verbreken op 1 juli 1994 voorzover een verbrekingsvergoeding wordt betaald van drie maanden huur”. De Vrederechter oordeelt dat, vermits de houding van de verhuurder mede aan de basis ligt van de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder, er sprake is van gedeelde aansprakelijkheid, zodat de verhuurder slechts aanspraak kan maken op de helft van de forfaitair bedongen wederverhuringsvergoeding. De reactie van de huurders was weliswaar voorbarig, aangezien zij de aanspraken van de verhuurster zonder meer van de hand hadden kunnen wijzen. Doch de inadequate reactie van de huurders belet niet dat er een samenlopende fout bestaat in hoofde van de verhuurster(538).

265. WEDERVERHURINGSVERGOEDING. GEEN CUMUL MET BETAALDE HUURGELDEN. — Op 7 november 1995 werd een huur afgesloten met ingang van 1 november voor de duur van één jaar. Eind november werd de huurder echter in de gevangenis opgesloten. De daarop volgende huurgelden werden via bankoverschrijvingen betaald door een dame. Sinds januari 1996 heeft die dame trouwens het huurhuis bewoond. De eerste rechter heeft de huur ontbonden op grond van een niet-bewoning door de huurder, zijn niet-inschrijving op het adres van de huurwoning, laattijdige huurbetalingen en afwezigheid van een brandverzekering. Dit vrij strenge vonnis wordt in beroep bevestigd, met dien verstande dat de wederverhuringsvergoeding die de verhuurster van de eerste rechter bekwam, *ex aequo et bono* tot één maand herleid wordt. Inderdaad, die wederverhuringsvergoeding zou dubbele huurgelden uitmaken met de huurgelden die verhuurster voor de maanden juni, juli, augustus en september en waarschijnlijk oktober 1996 uitbetaald kreeg. Indien een verhuurder de ontbinding van een huurovereenkomst vordert, kan hij niet terzelfdertijd een wederverhuringsvergoeding ontvangen en de huurgelden opstrijken tot aan de vervaldatum van de huur(539).

266. WEDERVERHURINGSVERGOEDING. MATIGING. — In het kanton Wolvertem kan een onroerend goed te huur tegen een normale prijs niet langer dan twee maanden leegstaan. Het is volgens de Vrederechter dan ook een rechtsmisbruik om een forfaitaire wederverhuringsvergoeding te bedingen van drie maanden. Het rechtsmisbruik laat de rechter toe de forfaitaire verbrekingsvergoeding te verminderen. In principe kan een forfaitaire wederverhurings-

(538) [Vred. Zelzate 16 februari 1995](#), *A.J.T.* 1994-95, 368, noot P. DE SMEDT.

(539) [Rb. Brussel 7 oktober 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 158.



vergoeding niet worden verminderd in functie van de werkelijk geleden schade. De rechter kan het strafbeding slechts matigen indien het „kennelijk” onredelijk is. Dit lijkt hier toch niet het geval te zijn(540).

Een appartement werd verhuurd voor een bepaalde duur van drie jaren; met name tot 31 januari 1996. Op 1 oktober 1994 informeert de huurster de verhuurder dat zij tegen 31 oktober 1994 een einde wil maken aan de huur en een vergoeding van drie maanden huur zal betalen. De tachtigjarige verhuurder weigert dit en verwijst naar een beding in de huurovereenkomst dat een wederverhuringvergoeding van zes maanden bepaalt. De Vrederechter oordeelt dat een ontbindingsvergoeding van zes maanden huur voorzien in een contract van korte duur *in se* niet onevenredig is, rekening houdend met de schade die zij in principe moet vergoeden. *In casu* is de eis van zes maanden ontbindingsvergoeding geen rechtsmisbruik, ondanks het feit dat het goed na drie maanden opnieuw verhuurd werd, omdat het voordeel niet overdreven onevenredig is(541).

267. WEDERINHURING. WETSCONFLICT IN DE TIJD. — Artikel 14, § 1 van de overgangs- en slotbepalingen van de Wet van 20 februari 1991 voorziet uitdrukkelijk in de onmiddellijke toepassing van het nieuwe artikel 1738 B.W. (stilzwijgende wederinhuring) op de bestaande gemeenrechtelijke huurovereenkomsten. Door deze bepaling moet *in casu* de op 1 maart 1988 stilzwijgend verlengde huurovereenkomst met betrekking tot kantooroppervlakten en autostaanplaatsen beschouwd worden als een huurovereenkomst van *bepaalde* duur. De verlengde huurovereenkomst nam een aanvang op 1 maart 1988 om te eindigen op 28 februari 1997. De huurster heeft geen opzegging betekend bij het einde van de eerste (28 februari 1991) en de tweede (28 februari 1994) driejaarlijkse periode. De huur kan dan ook pas beëindigd worden op 28 februari 1997 met inachtneming van een voorafgaande opzegging van zes maanden. De door huurster op 9 juni 1995 gedane opzegging is bijgevolg niet geldig(542).

268. SCHADEBEDING. — Een schadebeding in een huurcontract van een telefaxtoestel voorzagt dat de huurder, in geval van vroegtijdige beëindiging van het contract te wijten aan zijn wanprestatie, bij wijze van forfaitaire schadeloosstelling de helft van de nog te vervallen huurgelden verschuldigd was. Vermits de verhuurder blijkbaar zelf had voorgesteld om van het aldus bekomen bedrag de venale waarde van het toestel af te trekken en aldus te kennen gaf het contractueel voorziene schadebeding niet toe te passen, kwam het Hof niet echt tot een beoordeling van het beding zelf. Het Hof begroot de werkelijk door de verhuurder geleden schade uiteindelijk, naar analogie met huurovereenkomsten van onroerend goed, op zes maanden huur. Veel be-

(540) [Vred. Wolvertem 5 oktober 1995](#), *T. Vred.* 1997, 315.

(541) [Vred. Waver 7 september 1995](#), *T. Vred.* 1996, 345.

(542) [Rb. Hasselt 4 december 1995](#), *Limb. Rechtsl.* 1996, 187, noot.



kender dan de problematiek van schadebedingen in contracten van huur van roerend goed is de problematiek van de schadebedingen in leasingcontracten waar omtrent zich een hele literatuur heeft ontsponnen⁽⁵⁴³⁾. In het contract dat leidde tot bovenstaande betwisting, stond een gelijkaardig beding in een contract van verhuring van een telefaxtoestel. Wat te denken van dergelijke bedingen? Leasing en huur beantwoorden aan een totaal verschillende economische realiteit. Leasing is een vorm van financiering waarbij de leasingmaatschappij, die een kredietinstelling is, niets anders doet en wenst te doen dan het financieren van de aanschaf van goederen — goederen voor privé of voor professioneel gebruik — door haar cliënten. De leasingmaatschappij staat niet in voor de kwaliteit van het geleasede goed en zij draagt in regel evenmin het risico voor de teloorgang ervan. Huur daarentegen is het ter beschikking stellen van een goed voor een periode die in regel kleiner is dan de economische levensduur van het betrokken goed. De betalingen die de huurder verricht zijn een vergoeding voor het gebruik van het goed. Bij vervroegde beëindiging van het huurcontract is de schade die verhuurder lijdt, niet te vergelijken met de schade die een leasingmaatschappij in hetzelfde geval lijdt. Anders dan bij leasing dient aan de verhuurder de kapitaalwaarde van het goed niet te worden vergoed. Bij huurcontracten buiten de consumentensfeer dient men terug te vallen op de gemeenrechtelijke principes. Centraal bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een schadebeding in een dergelijk contract staat ongetwijfeld de vatbaarheid voor wedergebruik van het verhuurde goed. Indien het goed gemakkelijk door de verhuurder kan worden wedergebruikt, is er geen reden waarom de huurder zou kunnen gehouden worden tot betaling van de resterende kapitaalwaarde van het goed. Of een goed vatbaar is voor wedergebruik door de verhuurder dient *in concreto* te worden nagegaan en hangt af van de aard van het goed en van de concrete wedergebruiksmogelijkheden van de verhuur in kwestie. Voor Belgacom bijvoorbeeld bestonden er ongetwijfeld mogelijkheden om het telefaxtoestel aan derden te wederverhuren, eventueel in het kader van de contracten van kortere duur (twee maanden) die Belgacom blijkbaar ook aanbood. Indien voor de verhuurder in kwestie geen concrete mogelijkheden tot wedergebruik/wederverhuring bestaan, dan zijn de schadebedingen zoals die in leasingcontracten voorkomen geoorloofd. Veel zal dus afhangen van de vraag welke activiteiten de verhuurder zoal ontplooit (worden alleen nieuwe producten aan de man gebracht of doet men ook aan verhuur e.d.). Ook het moment waarop de wanprestatie plaatsgrijpt en het contract wordt beëindigd, heeft dikwijls een invloed op de mogelijkheid om het goed opnieuw te gebruiken: pleegt de huurder wanprestatie bij de aanvang van het contract, dan is de kans groot dat het goed — voor bepaalde goederen niet in het minst in het licht van de technologische ontwikkeling — gemakkelijk kan worden wedergebruikt. Schadebedingen die alle of een deel van de nog te vervallen termijnen eisbaar stellen, en dus voor de huurder

(543) Zie ook *infra*, titel XI Leasing.



zwaarder doorwegen naar mate de wanprestatie vroeger voorvalt, zijn in dit opzicht onlogisch(544).

269. SCHADEBEDING. — Nietig is een beding in een huurovereenkomst van een bingospel dat de huurder, onder meer wanneer hij zich niet houdt aan de in het voordeel van de verhuurder bedongen exclusiviteit, een vergoeding verschuldigd is gelijk aan 3/4 van de maandelijkse ontvangst en dit voor de ganse duur van de overeenkomst, terwijl de verhuurder bij gewone uitvoering van de overeenkomst slechts recht heeft op 60% van de opbrengst (40% voor de huurder). Dergelijk beding verschaft de verhuurder ingeval van wanprestatie van de huurder met name een groter profijt dan de normale uitvoering(545).

270. EENZIJDIG VERBREKINGSRECHT TEGEN BETALING VAN EEN VERGOEDING. — De N.V. T. verhuurt een telefooncentrale aan de N.V. Belgium voor een periode van 10 jaar. Laatstgenoemde vennootschap wordt door de broedermaatschappij opgedoekt. De huurovereenkomst wordt verbroken. De N.V. T. wil toepassing maken van een contractueel beding dat als volgt luidt: „De nemer heeft het recht af te zien van de uitvoering van het contract of te verbreken”. In dit geval betaalt hij aan de „verhuurster” een forfaitaire en onherleidbare vergoeding, gelijk aan de helft van de nog tot bij afloop van het contract verschuldigde bedragen, indien dit normaal zou zijn uitgevoerd tot aan de vervaldag, met een minimum gelijk aan één jaar huur. Deze schadevergoeding is niet verschuldigd in gevolge de toepassing van een strafclausule, maar wel ingevolge een zogenaamd „opzegbeding”, als verplichte tegenprestatie voor de uitoefening van het verbrekingsrecht. Door niet-betaling van deze schadevergoeding verliest de nemer automatisch en van rechtswege het recht van verbreking. Deze forfaitaire en onherleidbare vergoeding is aan de „verhuurster” verschuldigd in geval van gerechtelijke ontbinding ten nadele van de nemer”. De geldigheid van dit beding staat ter discussie in een interessant arrest van het Hof van beroep te Brussel van 12 december 1995. Dergelijke clausules krachtens welke de schuldenaar eenzijdig de overeenkomst kan beëindigen, vindt men, naast huur- en onderhoudscontracten van computers vooral terug in huurovereenkomsten van telefooninstallaties, waarvan het besproken arrest ook een voorbeeld is. Op het theoretische vlak moet men schadebedingen goed onderscheiden van de opzeggings- of verbrekingsvergoeding bij overeenkomsten met opeenvolgende prestaties. Terwijl schadebedingen slechts toegepast kunnen worden bij contractuele wanprestatie van de wederpartij, is de bedongen verbrekingsvergoeding verschuldigd als tegenpool van de uitoefening van het eenzijdig beëindigingsrecht door de schuldenaar. *In casu* is het onderscheid tussen het schadebeding en het contractueel beëindigingsrecht zowel wat de

(544) [Gent 17 mei 1996](#), *A.J.T.* 1996-97, 147, noot B. WYLLEMAN.

(545) [Antwerpen 1 december 1997](#), *A.J.T.* 1998-99, 148.



gevolgen als wat de bedoeling van de schuldeiser betreft, echter niet bestaand. De schuldeiser beoogt, middels het bedingen van een vergoeding bij het uitoefenen van het beëindigingsrecht door de schuldenaar, de door hem geleden schade op de schuldenaar te verhalen. Eenzelfde bedoeling ligt ook ten grondslag aan het inlassen in een overeenkomst van een schadebeding. Problematisch wordt het wanneer de verhuurder als tegenprestatie voor het beëindigingsrecht een veel hoger bedrag bedingt dan de op het ogenblik van contractsluiting te voorziene schade. Zou het in zo'n geval een strafbeding betreffen, dan was dit nietig geweest. Toch werden dergelijke bedingen waarbij de huurder, bij eenzijdige beëindiging, de helft van de huurprijs tot aan de contractueel bepaalde einddatum moest betalen, tot dusver steeds door de hoven en rechtbanken geldig bevonden. De motivering luidt daarbij steevast dat op een dergelijke vergoeding niet de rechterlijke toetsing inzake schadebedingen kan worden toegepast, aangezien dit een contractuele wanprestatie veronderstelt. De annotator laat opmerken dat opmerkelijk bij deze rechtspraak is dat in alle gepubliceerde gevallen eenzelfde onderneming verhuurder was. Men moet er geen doekjes om winden: die rechtspraak staat *de facto* een omzeiling van het verbod op strafbedingen toe. Het Hof van beroep verklaart *in casu* het litigieuze beding met toepassing van de artikelen 6, 1131 en 1133 B.W. nietig, wegens de strijdigheid met de openbare orde en de goede zeden. Aldus stelt het arrest paal en perk aan de omzeiling van het verbod op strafbedingen door contractueel bepaalde verbrekingsvergoedingen ook aan de „potentiële schade”-toets te onderwerpen. Private straffen zijn niet toegelaten in ons recht. Dit geldt niet alleen voor de contractuele vastgelegde aansprakelijkheid in geval van wanprestatie, maar voor elke vorm van contractueel vastgelegde vergoeding. Het arrest verdient goedkeuring, nu het einde maakt aan de al te overdreven gevolgen die in de vroegere rechtspraak werden gekoppeld aan het overigens correct theoretisch onderscheid tussen het strafbeding en de verbrekingsvergoeding. Zowel het rechtvaardigheidsgevoel als de juridische logica verzetten zich er tegen dat dergelijke exorbitante bedingen onaantastbaar blijven(546).

De juridische raadgever van de telefooncentrale was wel een slimme jongen maar „*a malin, malin et demi*”.

(c) Tenietgaan van het goed (Artikel 1722 B.W.)

271. HINDERLIJKE WERKEN. — Artikel 1722 B.W. bepaalt dat, indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd door toeval volledig is tenietgegaan, de huur van rechtswege is ontbonden. Dit impliceert dat de huurder slechts van zijn verplichtingen geëxonereerd wordt als de beroving van het genot voortvloeit uit de onmogelijkheid voor de verhuurder, wegens toeval of overmacht, het in de huurovereenkomst beloofde genot te verschaffen. Wanneer uit de feiten blijkt dat werken overlast hebben veroorzaakt en een nadelige

(546) [Brussel 12 december 1995](#), *R.W.* 1996-97, 985, noot K. VAN RAEMDONCK.



invloed hebben gehad op de handelsactiviteit en de financiële toestand van de huurder, kan daaruit niet besloten worden dat de huur van rechtswege is ontbonden: er is immers niet bewezen dat de verhuurder in de onmogelijkheid verkeerde het genot van het onroerend goed te verschaffen. Het volledig tenietgaan van het goed is vereist. Het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel schendt artikel 1722 B.W. door zich te beperken tot de vaststelling dat de werkzaamheden hinder met zich gebracht hebben. Het genot van de gehuurde zaak werd verminderd, maar de handelsactiviteiten werden voortgezet wat impliceert dat het juridische verlies van de zaak slechts gedeeltelijk geweest is(547).

272. WEIGERING VAN VERGUNNING VOOR DE UITBATING VAN EEN BENZINESTATION. — Het doel waarvoor de huur werd gesloten was de uitbating van een benzinestation. De huurder blijkt tijdig een vernieuwing van de vergunning voor de bestaande inrichting te hebben aangevraagd. Uit de motieven van het weigeringsbesluit blijkt dat het besluit niet werd ingegeven door een gebrek aan voorbereidingen en aan noodzakelijke maatregelen voor een verantwoorde uitbating in overeenstemming met de veiligheids- en milieuvorschriften, maar wel omwille van de inplanting van de inrichting in woongebied. Daarom moet worden besloten dat de weigering gesteund is op elementen die inherent zijn aan het onroerend goed en aan de ligging ervan en geenszins op fouten of nalatigheden van de huurder-exploitant. De handelshuurovereenkomst is overeenkomstig artikel 1722 B.W. van rechtswege ontbonden op de datum waarop de destijds verleende vergunning verstrijkt(548).

AFDELING 9

DOOR DE HUURDER UITGEVOERDE VERANDERINGSWERKEN

273. ALGEMEEN. — Wat er gebeuren moet met wijzigingen die een huurder aan het verhuurde goed bracht en hoe deze vergoed moeten worden in het gemene recht van de huur, blijft tot heel wat betwistingen aanleiding geven. In de voorliggende zaak heeft de huurder een woninghuur gesloten. Hij heeft verbeteringswerken uitgevoerd aan de elektrische inrichting van het onroerend goed. De overeenkomst bevat niets over het lot van veranderingswerken. De Vrederechter van Moeskroen oordeelt dat deze werken niet te scheiden zijn van het onroerend goed en laat opmerken dat de huurder gehandeld heeft zonder voorafgaand akkoord van de verhuurders. Hij verworpt de theorie van de verbeteringen (*la théorie des impenses*) die de huurder inriep. Volgens de Vrederechter kan die theorie de verhuurder niet dwingen werken te behouden die hij niet gewenst heeft en waarvan hij

(547) [Cass. 5 december 1996](#), *A.C.* 1996, 1165; *Pas.* 1996, I, 1237; *T. Not.* 1998, 447 en *J.L.M.B.* 1997, 64.

(548) [Rb. Gent 13 februari 1998](#), *T. Huur.* 1997-98, 282.



misschien de kosten niet kan dragen, zelfs indien er een meerwaarde voor zijn goed zou uit voortvloeien. Hij weigert de huurder het recht te verlenen om de achterstallige huurgelden te compenseren met een vergoeding voor de verbeteringswerken. De Rechtbank van Doornik bevestigt het beschikkende gedeelte van het vonnis van de eerste rechter, maar de motivering is verschillend. De rechtbank aanvaardt het beginsel van de toepasselijkheid van de theorie van de verbeteringen, maar *in casu* wordt deze toepasselijkheid niet aanvaard omdat het bewijs niet geleverd is dat deze werken noodzakelijk waren of althans nuttig waren. Er werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt. De annotator is het eens met het beschikkende gedeelte van beide uitspraken, maar niet met de motivering. Vermits de werken zonder toelating gebeurden en niet te scheiden zijn van het onroerend goed, is de theorie van de verbeteringen niet toepasselijk. Men moet zich dus geen vragen stellen over de al dan niet noodzakelijke of nuttige aard van de werken(549).

Vermits er geen bijzondere wetsbepaling uit de Woninghuurwet van toepassing is, moet het gemene recht toegepast worden. De toepassing van de artikelen 1728, eerste lid B.W. en 1730 B.W. verbiedt *a priori* aan de huurder verbeteringen aan te brengen die niet wegneembaar zijn. Rechtsleer en rechtspraak staan de huurder evenwel toe in het onroerend goed gas en elektriciteit, teledistributie, telefoon enz. aan te brengen omdat deze inrichtingen overeenkomen met de noden van het moderne leven. Onlosmakelijke werken zijn deze die dermate geïncorporeerd zijn in het onroerend goed dat ze niet kunnen weggenomen worden zonder de integriteit van het goed aan te tasten. In ons geval hebben de twee rechtbanken gevonnist dat de verbetering van de elektrische inrichting onlosmakelijk verbonden was met het onroerend goed. Eerst moet de vraag gesteld worden of de werken gebeurden met of zonder de toelating van de verhuurder, en vervolgens moet in elk van de twee categoriën uitgemaakt worden of het al dan niet gaat om wegneembare werken. Een aantal auteurs menen dat het recht van de huurder om veranderingen aan te brengen nooit kan leiden tot een verplichting voor de verhuurder tot kosten die hij niet gewent heeft(550). Telkens een clause van de huurovereenkomst de huurder op ondubbelzinnige wijze toelaat werken uit te voeren, moeten deze werken uiteraard beschouwd worden als uitgevoerd met toelating van de verhuurder.

De huurder blijft tot aan het einde van de huurovereenkomst eigenaar van de wegneembare werken die hij heeft uitgevoerd. Hij zou ze dus kunnen wegnemen als hij dat wenst. Maar als de werken gebeuren zonder toestemming van de verhuurder en niet overeenstemmen met de bestemming van de

(549) [Rb. Doornik 26 maart 1996](#), *T. Vred.* 1997, 132, noot L. HERVE.

(550) L. SIMONT en J. DE GAVRE, „Examen de jurisprudence concernant les contrats spéciaux, *R.C.J.B.* 1977, p. 262, nr. 133; *R.C.J.B.* 1985, p. 308, nr. 95 en *R.C.J.B.* 1996, p. 312, nr. 106; Y. MERCHERS, *Rép.Not.*, Larcier, 1989, nr. 343, noot 1; H. DE PAGE, deel IV, nr. 96; *contra*: R. KRUIHOF, „Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué”, *R.C.J.B.* 1966, p. 58, nr. 6; LAHAYE en VANKERKHOVE, *Les Nouvelles*, deel VI, nr. 1099.

gehuurde zaak, kan de verhuurder er zich tegen verzetten in de loop van de huur en de wegneming vorderen.

De meeste lagere rechters verlenen vandaag de dag een vergoeding aan de huurder op basis van de theorie van de verrijking zonder oorzaak. Deze vergoeding stemt overeen met de meerwaarde die aan het onroerend goed gegeven wordt, zonder nochtans het bedrag van de verarming van de huurder te mogen overtreffen, met name de kosten van de werken, vermindert met het bedrag van het voordeel van het genot ervan in de loop van de huur. Ook heel wat auteurs zijn voorstander van *de actio de in rem verso*. Maar de meerderheid van de rechtsleer en de rechtspraak heeft lang geoordeeld dat de grondslag van een vordering van de huurder om vergoeding te bekomen voor werken die wegneembaar zijn te vinden was in artikel 555 B.W. In de hedendaagse rechtsleer is het slechts Professor Hansenne die deze stelling blijft verdedigen. In een cassatie-arrest van 18 april 1991 lijkt het Hof van Cassatie geopteerd te hebben voor de theorie van de verrijking zonder oorzaak(551).

De annotator meent dat indien de werken niet wegneembaar zijn, maar wel uitgevoerd werden met toestemming van de verhuurder, de vergoeding van de huurder moet geschieden volgens de theorie van de onkosten (*théorie des impenses*), die door het Hof van Cassatie gehuldigd werd in het oude arrest van 23 december 1943. Deze oplossing wordt in de rechtsleer betwist. In deze theorie wordt het onderscheid gemaakt tussen de noodzakelijke kosten, de nuttige kosten en de luxe-onkosten. De Vrederechter van Moeskroen weigert de theorie van de onkosten toe te passen omdat er geen bijzondere clause aanwezig is in de huurovereenkomst. De Rechtbank van Doornik integendeel aanvaardt dat de huurder vergoed wordt op basis van de theorie van de onkosten wanneer de werken niet kunnen weggenomen worden en zonder toelating uitgevoerd werden. De annotator en de Vrederechter beweren dat de huurder geen recht op vergoeding heeft voor niet-wegneembare werken die zonder toelating werden uitgevoerd. Dit volgt rechtstreeks uit de artikelen 1728, 1^o en 1730 B.W.

AFDELING 10

OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED. TEGENWERPELIJKHEID VAN DE HUUR

274. EERBIEDIGINGSBEDING. — Op 28 april 1986 werd een onderhandse verkoopovereenkomst van verscheidene terreinen en gebouwen voor industrieel gebruik ondertekend. Artikel 9 van dit compromis bepaalde: „De verkoper zal alle huurcontracten kunnen sluiten tot aan de ondertekening van de authentieke koopakte mits voorafgaandelijke toestemming van de koper, die nochtans slechts een akkoord weigeren kan om redelijke motieven. De koper moet stelling nemen binnen de drie dagen na de betekening die hem

(551) [Cass. 18 april 1991](#), *A.C.* 1990-91, 839 en *Pas.* 1991, I, 740.



per geschrift zal gedaan worden door de verkoper van de voorwaarden van alle te sluiten huurcontracten. Bij afwezigheid van antwoord of van een gemotiveerde weigering binnen de opgelegde termijn wordt de koper vermoed akkoord te gaan met het sluiten van zo'n overeenkomst". Op 30 juni 1986 gaf de verkoopster een deel van de lokalen met een oppervlakte van 7.280 vierkante meter in huur. Deze overeenkomst was gesloten voor drie jaren, tegen een jaarlijkse huurprijs van 2.800.000 frank. Ze werd geregistreerd op 28 juli 1986. Later wenste de huurster een bijkomende oppervlakte voor een opslagplaats te huren. De verkoopster schreef hieromtrent de koopster aan, maar deze antwoordde niet binnen de termijn. Pas op 13 november 1986 kwam er een sybillijns antwoord: „Wij weerhouden de datum van 1 september voor elke bijkomende verhuring van een minimum van drie jaren, en niet voor de verhuring die begint op 1 juli 1986". Op 16 november 1986 werd de bijkomende huurovereenkomst gesloten, en op 30 januari 1987 geregistreerd. Inmiddels was op 8 december 1986 de authentieke verkoopakte van de terreinen en gebouwen verleden. Een clause van de authentieke verkoopakte maakt de huurovereenkomst van 30 juni 1986 aan de koopster tegenstelbaar, maar maakt geen melding van de huurovereenkomst van 16 november 1986. Op 26 januari 1987 schrijft de koopster aan de huurster dat de tweede huurovereenkomst niet tijdig geregistreerd was en haar dus niet tegenwerpelijk is. De nieuwe eigenaar is evenwel bereid een bijkomende verhuring te overwegen, maar aan voor hem betere voorwaarden. Uiteindelijk was de huurster wel verplicht zich aan deze voorwaarden te onderwerpen en sloot een nieuwe huur af, wat voor haar neerkwam op een totaal verlies van ongeveer 300.000 frank. Beslist wordt door de Vrederechter dat de verhuurster de huurster moet vrijwaren voor uitwinning, maar dat de verhuurster de koopster met succes in vrijwaring kan roepen omdat laatstgenoemde niet binnen de termijn van drie dagen een voorbehoud heeft gemaakt. De verhuurster wordt veroordeeld tot de betaling van de som van 302.044 frank. en de koopster moet deze aan de verhuurster terugbetalen(552). In een noot laat P. Wery, die zijn doctoraatsproefschrift gewijd heeft aan de uitvoering *in natura*, opmerken dat onderhavig geschil toelaat een te weinig gekend beginsel onder de aandacht te brengen: het recht van de schuldenaar om uitvoering *in natura* te vorderen. Een interessante toepassing had *in casu* kunnen gebeuren in het kader van de betrekkingen tussen de verhuurster en de huurster, hetgeen aan dit geding een volledig andere oplossing had kunnen geven.

De Vrederechter vindt dat de verhuurster de nakoming van haar verbintenissen niet nagekomen is door niet op onbetwistbare wijze de rechten van de huurster te vrijwaren en aldus een contractuele fout heeft begaan. Volgens hem is het beding in het koopcompromis geen eerbiedigingsbeding. Het is inderdaad in te algemene en te vage termen opgesteld zodat het de huurster geen bescherming biedt tegen vervolging door de koopster. Opdat er trou-

(552) [Vred. Senefte 25 september 1990](#), *T. Vred.* 1995, 143, noot P. WÉRY.



wens een eerbiedigingsbeding zou zijn, moet er een huur zijn, en op de datum van de onderhandse koopakte waren er nog geen huurovereenkomsten gesloten. Met deze zienswijze van de Vrederechter kan men het niet eens zijn. In de onderhandse koopakte staat er dan toch een beding dat aan de koper oplegt de toekomstige huurovereenkomsten die de verkoper zou sluiten te eerbiedigen, indien hij zich niet verzet heeft binnen de drie dagen. Vermits zij niet binnen deze termijn reageerde, was de koopster derhalve verplicht op grond van deze contractuele bepaling de huur te eerbiedigen. De Vrederechter erkent dit trouwens, vermits hij vervolgens de vordering in vrijwaring van de verkoopster tegen de koopster, gegrond verklaart. Maar had onze huurster er niet beter aan gedaan in plaats van te buigen voor de bedreigingen van de koopster en een nieuwe huur te sluiten die voor haar minder voordelig was dan het oorspronkelijke huurcontract, deze feiten aan haar mede-contractante mede te delen? *In casu* werd de verhuurster niet in de gelegenheid gesteld om haar verbintenis *in natura* uit te voeren en kon zij zich daarover beklagen. Welke sanctie zou er gehecht moeten worden aan de niet-eerbiediging door de huurster van haar verbintenis om de rechtsstoornis mee te delen? Indien de verhuurster de moeite had genomen om de ingeroepen clause op de juiste manier te kwalificeren, was een totaal verschillende oplossing mogelijk geweest. De vordering van de huurster zou dan ongegrond verklaard zijn omdat de verhuurster, indien zij tijdig verwittigd was geweest van de rechtsstoornis, haar vrijwaringsverplichting op bevredigende wijze had kunnen uitvoeren. De Vrederechter kon dit middel echter niet ambtshalve opwerpen, vermits het beginsel van de voorrang van de uitvoering *in natura* niet van openbare orde is.

275. TEGENWERPELIJKHEID VAN DE HUUR AAN DE HYPOTHECAIRE SCHULDEISER. — Een huur van meer dan negen jaren die te goeder trouw werd gesloten en werd overgeschreven, is aan de hypothecaire schuldeiser, wiens recht ingeschreven werd vóór de overschrijving van die huur slechts tegenwerpelijk voor een maximale duur van negen jaren. Ten aanzien van een hypothecaire schuldeiser die later ingeschreven werd dan de overschrijving van de huur is hij tegenwerpelijk voor de totaliteit van zijn duur. Een huur die tegen een belachelijke huurprijs gesloten werd voor de duur van het leven van de huurders, zelfs indien ze reeds ouderlingen zijn, is een huurovereenkomst die gesloten werd in abnormale voorwaarden. Die is dus niet tegenwerpelijk aan een hypothecaire schuldeiser die ingeschreven werd vóór de overschrijving van de huur. Bijgevolg zal de notaris in geval van openbare verkoop het goed moeten aankondigen als vrij van bezetting(553).

276. CONVENTIONEEL RECHT VAN VOORKOOP. ONREDELIJKE VERVALTERMIJN. GEEN HERSTEL *IN NATURA*. — In 1986 werd tussen een N.V. en de R.V.A. een huurovereenkomst gesloten die aan de huurder een voorkeurrecht gaf in

(553) [Luik 30 maart 1995](#), *J.L.M.B.* 1995, 1616.



volgende termen: „Indien de verhuurder het inzicht zou hebben het goed te verkopen, heeft de huurder onder gelijke voorwaarden van verkoop, een recht van voorkoop”. De discussie gaat over de al dan niet miskening van dit toegekende recht van voorkeur. Bij onderhandse akte van 9 juli 1990 werd het pand verkocht met in de verkoopsovereenkomst volgende vermelding: „... de verkoper doet opmerken dat het bij deze verkochte goed verhuurd is — deels aan de R.V.A. te Brussel sinds 1 maart 1986 voor een duur van negen jaren mits 2.700.000 frank per jaar, — deels ...”. In deze verkoopovereenkomst is er geen sprake van enige opschortende voorwaarde met betrekking tot het toegekende recht van voorkoop. Op 14 augustus 1990 deelt de notaris aan de R.V.A. mee dat het goed verkocht is tegen een som van 23 miljoen frank te verhogen met de kosten of 2.995.500 frank en het meetloon. Hij vraagt: „Gelieve binnen de maand van ontvangst mede te delen of uw instelling al dan niet onder dezelfde voorwaarden wenst aan te kopen”. Op 20 september 1990 laat de verkoper aan de R.V.A. aangetekend weten dat de verkoop als definitief wordt beschouwd, gezien het voorkeurrecht niet binnen de maand was uitgeoefend. Op 20 september 1990 per fax en op 24 september 1990 per aangetekend schrijven deelt de R.V.A. mee dat het voorkeurrecht daadwerkelijk wordt uitgeoefend, doch onder opschortende voorwaarde van het schattingsverslag van het Comité van Aankoop. Dat verslag dat de vooropgestelde prijs bevestigt, komt er op 9 oktober 1990. Er valt nergens af te leiden dat het schattingsverslag daadwerkelijk aan de verkoper en de notaris werd betekend. Wel staat vast dat de verkoopakte werd verleden op 6 november 1990. De R.V.A. betwist er de rechtsgeldigheid van. De vraag is of de verkoper het recht had het recht van voorkeur te onderwerpen aan een vervaltermijn van één maand. De Rechtbank van eerste aanleg te Mechelen oordeelt dat de gegeven termijn moet getoetst worden aan de normen van redelijkheid en dat *in casu* deze normen werden gerespecteerd, zodat de R.V.A., na het verstrijken van de termijn van één maand verbeurd was van haar recht. Het Hof van beroep te Antwerpen meent echter dat het de verkoper niet toekwam eenzijdig een vervaltermijn op te leggen. De eenzijdig opgelegde termijn wordt als onredelijk beoordeeld, zodat het recht van voorkeur werd miskend. De vordering tot nietigverklaring van de koop wordt echter afgewezen en beperkt tot een recht op schadevergoeding. De koper wordt niet als medeplichtig aan contractbreuk veroordeeld. De verkoopakte vermeldt inderdaad dat het recht van voorkoop aan de R.V.A. werd aangeboden en dat uit de houding van de R.V.A. blijkt dat deze het voorkooprecht niet heeft uitgeoefend. De vordering van de R.V.A. wordt uiteindelijk herleid tot een toekenning van een schadevergoeding van 10% van de waarde van het door deze instelling gehuurde pand, enkel te verhalen op de verkoper(554). Het uitgangspunt is herstel *in natura*. Door voormeld arrest wordt dit als principe vooropgesteld, maar wordt getoetst aan de rechten van de derde-contractant. Vermits deze

(554) [Antwerpen 21 februari 1995](#), *Not. Fisc. M.* 1996, 252, noot P. VANHOESTENBERGHE.



derde-contractant te goeder trouw is, wordt het contract behouden. Notaris Vanhoestenberghé stelt zich de vraag of een professionele koper van een dergelijk pand met een dergelijke financiële draagwijdte het zich kan en mag veroorloven geen inzage te vragen van de voorliggende huurovereenkomst. Het arrest kan dan ook slechts met reserve gevolgd worden in zijn eindconclusie daar waar het afwijkt van de regel van herstel *in natura*, gezien de kennis die de derde had of had moeten hebben van het bestaande en miskende recht van voorkeur.

De verkoper diende het antwoord van de huurder af te wachten. Niemand kan zichzelf recht verschaffen. Met het arrest moet geoordeeld worden dat het niet aan één partij toekomt eenzijdig een vervaltermijn op te leggen. De opgelegde termijn van één maand wordt als niet-redelijk aanzien. Ter vergelijking kan vermeld worden dat de Wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling twee maanden bepaalt voor verkoop uit de hand en één maand voor openbare verkoop.

AFDELING 11

OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING

277. VERZET TEGEN EEN OVERDRACHT. BEWIJS. BETEKENING. — De verhuurder van een garage die de schending inroept van een verbod om de huur over te dragen of onder te verhuren, mag er zich niet toe beperken het eenvoudige feit in te roepen van een bezetting van het goed door een derde, maar moet het bewijs leveren van het bestaan van een onderverhuring of van een overdracht tussen de huurder en een derde. Het bewijs alleen van de samenwoning in het goed door een derde maakt geen voldoende ernstig en overeenstemmend vermoeden uit van het bestaan van een onderverhuring of van een overdracht, indien er een twijfel blijft bestaan over de juridische oorzaak van deze bezetting.

Indien de verhuurder niet op geldige wijze zijn verzet tegen een overdracht van huur betekent, wordt hij verondersteld ermee in te stemmen en wordt de overdracht definitief, zelfs indien zij op onwettige wijze ontstond. Het verzet van de verhuurder dat geuit wordt in een geschrift dat niet ondertekend is, heeft geen waarde, zelfs indien de bestemming niet kon twijfelen aan de identiteit van de afzender: de handtekening is inderdaad de enige garantie van de wilsuiting(555).

278. INSTEMMING VAN DE VERHUURDER. SCHIJNMANDAAT. — Gelet op artikel 1717 B.W. en het conventionele beding dat de huuroverdracht onderwerpt aan de *schriftelijke* instemming van de verhuurder, kan het geschrift worden vervangen door gelijkwaardige handelingen zodra de instemming van de verhuurder vaststaat en bewezen is. *In casu* had de huurster de echtgenote van de verhuurder, die in het buitenland verbleef, aangeschreven en had haar

(555) [Vred. Doornik 25 juni 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 40.



twee kandidaat-huurders voorgesteld. De echtgenote van de verhuurder had deze kandidaat-huurders een bezoek gebracht en had tot in details hun levenswijze en hun financiële mogelijkheden gecontroleerd. Zij had waarschijnlijk wel verklaard dat ze eerst het definitief akkoord van haar echtgenoot moest bekomen. Door die kandidaat-huurders een bezoek te brengen en door te controleren of zij aan de psychologische en financiële voorwaarden voldeden, had de echtgenote de schijn gegeven haar echtgenoot-verhuurder te vertegenwoordigen en had de indruk gegeven te kunnen beslissen. Indien zij echt geen beslissingsmacht had, had ze moeten weigeren die kandidaat-bezoekers te bezoeken. Toen zij later een brief kreeg waarbij de overdracht van de huur gemeld werd indien er binnen de veertien dagen geen tegenbericht kwam, had zij een geschreven voorbehoud moeten maken. Toen de echtgenoot thuiskwam, vorderde hij de ontbinding van de huurovereenkomst en het vertrek van de personen die de huur hadden overgenomen. De Vrederechter verklaart echter de overdracht van huur geldig(556). Het vonnis onderstreept wel dat de lastgever de schijn heeft gecreëerd of getoleerd(557).

279. JACHTRECHT. — Het voorliggende geschil heeft voornamelijk betrekking op de interpretatie en de rechtsgevolgen van het beding dat opgenomen is in een overeenkomst van 1 januari 1963. Dit beding bepaalde dat een lid van een jachtvereniging in geval van uittreding, zich verbindt afstand te doen van al zijn rechten ten voordele van de feitelijke vereniging. Volgens de eerste rechter moet onder de uitdrukking „afstand doen van zijn jachtrechten” verstaan worden „het genot ervan ter beschikking stellen van de feitelijke vereniging”. De doelstelling van de overeenkomst bestond erin een aantal persoonlijke jachtrechten samen te brengen in een vereniging om samen te jagen en aldus een groter jachtgebied te creëren. Een dergelijke vereniging van jagers, zonder rechtspersoonlijkheid, is een onverdeeldheid die alle jachtrechten omvat waarvan de leden titelhouders zijn en heeft tot gevolg dat iedere deelhebber in de gemeenschap over een onverdeeld recht tot jagen beschikt over de totale uitgestrektheid van de gepachte gronden. De uittredingsclausule is niet strijdig met de openbare orde. Het jachtrecht is inderdaad een zakelijk recht, doch de verhuring van het jachtrecht of jachthuurovereenkomst brengt een persoonlijk recht tot stand in hoofde van de huurder. Als zodanig is dit recht niet onttrokken aan de regelen van het B.W. De huurder mag derhalve onderverhuren en zelfs zijn huur aan een ander overdragen indien hem dit recht niet is ontzegd (artikel 1717 B.W.). Appellant beweert dat hij niet spontaan, doch wel onder druk van de omstandigheden, en meer bepaald de vijandige houding van de overige leden, uit de vereniging is getreden. Dit is echter niet bewezen. Aangenomen mag worden

(556) *Vred. Brussel 8 december 1994*, *T. Vred.* 1997, 152, noot.

(557) Zie in die zin G. CORNU, „Contrats spéciaux”, *R.T.D. Civ.* 1963, 564-574 en P.A. FORIERS, „L'apparence, source autonome d'obligations, ou l'application du principe général de l'exécution de bonne foi”, *J.T.* 1989, 541-546.



dat appellant rechtsgeldig de duur van zijn jachtrecht heeft onderverhuurd of overgedragen aan de individuele leden van de jachtvereniging zodat de uittredingsclausule haar volle draagwijdte behoudt en afdwingbaar is. Er is geen miskennis van het Jachtdecreet dat de uitdrukkelijke toestemming vereist van de jachthouder of zijn rechthebbende in verband met de overdracht van het zakelijk jachtrecht(558).

AFDELING 12

VERJARING, RECHTSVERWERKING EN RECHTSPLEGING

280. BEVOEGDHEID. BETWISTING OMTRENT HET HUREN VAN EEN JACHTRECHT. — Het jachtrecht is een onlichamelijk goed. Het verhuren van een jachtrecht is een onbenoemde overeenkomst. Ze is onderworpen aan de regels van de huur van goederen waarvan de toepassing niet onverenigbaar is met het huren van een jachtrecht. Betwistingen in verband hiermee behoren tot de algemene, niet tot de bijzondere bevoegdheid van de Vrederechter, zodat ze bij dagvaarding moeten worden ingeleid. De Vrederechter is bevoegd voor zover het geding de waarde van 75.000 frank niet overschrijdt en in de andere gevallen is de Rechtbank van eerste aanleg bevoegd(559).

281. BEVOEGDHEID. PAULIAANSE VORDERING. — Bij toepassing van artikel 591, 1^o Ger. W. is de Vrederechter bevoegd voor alle betwistingen betreffende de verhuring van onroerende goederen. De wet bedoelt hier niet de geschillen die een min of meer subtiel verband hebben met een onroerende huurceel, maar uitsluitend die geschillen, voor de beslechting waarvan elementen te vinden zijn in de toepassing van regels die voor bedoelde overeenkomst gelden. De Vrederechter is bijgevolg niet bevoegd om kennis te nemen van een pauliaanse vordering waartoe de afgesloten huurovereenkomst aanleiding geeft, vermits het geen geschil is tussen verhuurder en de huurder betreffende de huurovereenkomst(560).

282. VERZOEKSCRIFTPROCEDURE. SCHENDING VAN DE SCHADEBEPERKINGSPLICHT. — De partij die bij het instellen van een vordering in huurzaken geen gebruik maakt van de verzoekschriftprocedure, zoals bepaald in artikel 1344*bis* Ger. W., schendt het algemene rechtsbeginsel dat nutteloze kosten moeten vermeden worden en zondigt tegen het algemene beginsel van de schadebeperkingsplicht. De partijen beschikken in dit verband niet over een keuzerecht omtrent de wijze van instelling van de vordering(561).

(558) [Antwerpen 25 juni 1996](#), *Limb. Rechtsl.* 1996, 233.

(559) Vred. Gembloux 21 februari 1995, *T. Vred.* 1996, 78, noot H. DE RADZITKZY.

(560) Vred. St.-Kwintens Lennik 6 april 1998, *T. Huur.* 1997-98, 290 en *A.J.T.* 1998-99, 147. Zie ook [Kh. Veurne 16 oktober 1996](#), *T.W.V.R.* 1997, 93, noot P. ARNOU.

(561) [Vred. Roeselare 29 maart 1996](#), *T. Vred.* 1997, 186.



283. VERZET BIJ VERZOEKSCRIFT. — Artikel 1047 Ger. W. bepaalt dat tegen ieder verstekvonnis verzet kan worden gedaan en dat het verzet kan worden betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot, dat dagvaarding inhoudt om te verschijnen voor de rechter die het verstekvonnis heeft gewezen. Dit artikel kreeg zijn plaats in het Ger. W. in 1967. Later werd bij Wet van 29 december 1983 een artikel 1344*bis* in het Gerechtelijk Wetboek ingelast dat bepaalt dat elke vordering inzake de huur van goederen, kan worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vredegerecht. De Vrederechter meent dat inzake huur geen verzet kan gedaan worden door middel van een verzoekschrift. Dit is onontvankelijk. Maar het verzet moet wel ontvankelijk verklaard worden wanneer het middel van onontvankelijkheid niet *in limine litis* opgeworpen werd door de verweerder op verzet. De Rechtbank kan niet ambtshalve het middel van onontvankelijkheid opwerpen. Een *status questionis* met betrekking tot deze betwiste rechtsvraag inzake burgerlijke rechtsvordering vindt men in de stevig gestoffeerde noot. Uit voorzichtigheid doet men er beter aan het verzet te betekenen bij deurwaardersexploot. De eiser op verzet had ook, tenminste indien de termijn hem dit nog toeliet, opnieuw de vereiste procedurele akte kunnen stellen. Ook de vraag of de exceptie van niet-ontvankelijkheid ambtshalve door de rechter kan opgeworpen worden, is betwist. De oplossing die de Vrederechter van St.-Jans-Molenbeek aanhoudt, heeft tenminste het voordeel te vermijden dat lange debatten met betrekking tot de grond van de zaak nutteloos worden door een laattijdige inroeping van een grond van niet-ontvankelijkheid(562).

284. VERJARINGSTERMIJN VAN VIJF JAREN (ARTIKEL 1728*quater* B.W.). — Een huurder vordert van zijn verhuurder 15% teveel betaalde huurprijs terug voor de periode van 1 december 1989 tot 31 december 1990. De verhuurder werpt de verjaring op van artikel 1728 *quater* B.W. Reeds in een vonnis van 2 januari 1991 had de Vrederechter voor recht gezegd dat de huurprijzen verminderd moesten worden met 15% vanaf 1 december 1989. Maar het vonnis veroordeelde niet om die som terug te storten om de goede reden dat dit niet gevraagd was door de huurder. Het is slechts op 7 september 1995 dat deze de verhuurder in gebreke stelt en van hem die teruggave vordert voor de periode van 1 december 1989 tot 31 december 1990. De rechter verwerpt de argumentatie die op de vijfjarige verjaring gegrond is. De huurder integendeel beschikt over een termijn van dertig jaar vanaf de datum van 2 januari 1991, datum van het vonnis, om veroordeling van de verhuurder te bekomen. Het niet verschuldigd zijn van die 15% heeft trouwens niets te maken met de artikelen 1728*bis* en 1728*ter* B.W. De vermindering van de huurprijs en sommige lasten vormden een schadevergoeding wegens genotsstornis(563).

(562) [Vred. St.-Jans-Molenbeek 7 juni 1994](#), *J.L.M.B.* 1995, 1255, noot M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER.

(563) [Vred. Doornik 21 januari 1998](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 55.

285. STUITING VAN DE VERJARINGSTERMIJN. RECHTSVERWERKING. — Een handelspand gelegen te Gent werd verhuurd op 1 januari 1966. Op 1 januari 1974 werd het contract vernieuwd voor negen jaren. Na neerlegging van een deskundigenverslag werd door de Vrederechter op 26 november 1986 de jaarlijkse huurprijs op 180.000 frank vastgelegd voor de nieuwe hernieuwingstermijn. De verhuurder vordert 558.277 frank voor onbetaalde huurgelden met betrekking tot een periode gaande van 1 juli 1983 tot 13 maart 1986. De huurder stelt dat de vordering verjaard is. Hij heeft echter steeds ingeroepen dat hij de huur niet betaalde wegens de slechte staat van het huis. Door het inroepen van de *exceptio non adimpleti contractus* erkende hij dat de huur verschuldigd was. Door zijn schuld te erkennen, werd de verjaringsstermijn gestuit en kan de verhuurder rechtmatig aanspraak maken op de vervallen huurgelden. De huurder beroept zich ook op de rechtsverwerking om aan de betalingsverplichting te ontsnappen. Dit wordt niet aanvaard. Onafgezien van het feit dat de rechtsverwerking geen algemeen rechtsbeginsel is volgens het cassatie-arrest van 17 mei 1990, heeft de verhuurder nooit een houding aangenomen die onverenigbaar was met de uitoefening van zijn recht om de achterstallige huurgelden op te vorderen(564).

286. VORDERING TOT TERUGBETALING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING. RECHTSVERWERKING. — Een vonnis van de Vrederechter van Torhout sluit de vordering van de verhuurder tot terugbetaling van de onroerende voorheffing uit de verjaringsregeling *ex* artikel 2277 B.W. De onroerende voorheffing is immers geen „inkomen”, maar een „belasting” die niet wordt beoogd door voormelde bepaling. Aldus is in principe de gemeenrechtelijke verjaring van dertig jaar van artikel 2262 B.W. van toepassing. Deze stelling is geen gemeen goed. Sommige rechtspraak oordeelt immers dat de vijfjarige verjaringsstermijn van artikel 2277 B.W. wel degelijk van toepassing is op de vordering van de verhuurder tot terugbetaling van de onroerende voorheffing. Een gelijkaardige betwisting ontstond met betrekking tot de vordering tot terugbetaling van de kosten van verwarming, water, gas en elektriciteit. Hoe dit ook zij, hoewel de hoger bedoelde vordering niet verjaard was, oordeelde de Vrederechter van Torhout dat de verhuurder „stilzwijgend” afstand had gedaan van zijn recht om de onroerende voorheffing op te eisen, hetgeen in voorliggend geval werd afgeleid uit de deblokking zonder voorbehoud van de huurgarantie en het feit dat tijdens de huurovereenkomst nooit aanspraak werd gemaakt op betaling van de onroerende voorheffing. Terecht beklemtoont de Vrederechter dat afstand van recht niet wordt vermoed. Uit de houding van de schuldeiser moet ondubbelzinnig blijken dat hij zijn recht heeft prijsgegeven(565).

(564) [Rb. Gent 3 oktober 1994](#), *T.G.R.* 1995, 8.

(565) [Vred. Torhout 19 maart 1996](#), *Huurrecht* 1996, 47, noot N. BOLLEN en *A.J.T.* 1996-97, 123, noot P. DE SMEDT.



ALGEMENE VERBINTENISRECHTELIJKE OF ZAKENRECHTELIJKE
PROBLEMATIEK

287. TEGENWERPELIJKHEID VAN DE BASISAKTE VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW AAN DE HUURDER. — Als de huurder van een appartement zich in de huurovereenkomst ertoe verbindt de basisakte van een appartementsgebouw na te leven, ontstaat er een beding ten gunste van een derde, zijnde de gemeenschap van mede-eigenaars. Laatstgenoemden kunnen dan ook geldig een rechtsvordering instellen tegen de huurder(566). Als in die basisakte bepaald is dat de privaatieve gedeelten kunnen worden bestemd voor de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten of tot inrichting van kantoren voor openbare diensten of parastatale instellingen, valt de inrichting en het gebruik van klaslokalen onder deze ruime omschrijving. *In casu* betrof het de hoogste klas van een kunsthumaniora. Het verhuren van een privaatief gedeelte van een appartementsgebouw aan een school kan op zichzelf niet worden beschouwd als een aantasting van of een reëel gevaar voor de standing van dat gebouw(567).

288. BANKKLUISCONTRACT. EXONERATIEBEDING. — Een bankkluiscontract impliceert dat de bank de door haar verhuurde kluisen en de inhoud ervan zorgvuldig moet bewaren en bewaken. Deze verplichting impliceert niet een resultaatsverbintenis dat de bank aan de huurders garandeert dat de inhoud van de kluis onaangetast blijft.

Artikel 102.1-2^o Wetboek Successierechten (dat de verplichting van de verhuurder van een bankkluis betreft om een register te houden dat de bezoeken van de lasthebber of de medehuurder aan de kofferzaal registreert) behelst een strikt fiscaalrechtelijke verplichting, die — zeker buiten de hypothese van een overlijden — geen burgerrechtelijke verplichtingen te weegbrengt.

De exoneratiedispositie in het reglement der verrichtingen die bepaalt dat de bank niet aansprakelijk is voor maatregelen van onderzoek naar de identiteit en de rechten van de bezoekers aan de kofferzaal, is geldig. Op 28 januari 1993 huurt eiser, samen met een derde, een kluis bij verweerster. Hij beweert 124.800 DM in kontanten in deze kluis gedeponneerd te hebben, terwijl de derde er 12.500 DM deponneerde. Het eerste bedrag werd door eiser gedurende één jaar „geleend” aan de derde, die hiervoor een „vergoeding” beloofde ten belope van 10% van vermeld gedeponneerd bedrag (12.500 DM). Beide bedragen zouden gedeponneerd zijn als zekerheid voor de betaling op 28 januari 1994 van een wissel voor het gehele bedrag (137.300 DM). De toegang tot de kluis werd extra beveiligd door het aanbrengen van een zogenaamd hangslot en het ter beschikking stellen van de code en de sleutel

(566) Zie F. AEBY, *La propriété des appartements*, nr. 383; J. HERBOTS, noot bij Vred. St.-Jans-Molenbeek 1 december 1992, *R.W.* 1992-93, 889.

(567) [Vred. Antwerpen 25 april 1994](#), *R.W.* 1995-96, 335.



van dit hangslot aan de Duitse advocaat van de derde. Na vernomen te hebben dat vermelde derde op dezelfde wijze geld heeft „geleend” bij andere personen, wiens kluis daarna leeggehaald bleek te zijn, laat eiser op 26 juni 1993 de bij verweerster gehuurde kluis openen. Hij stelt vast dat ze leeg is. Het heeft er alle schijn van dat eiser, indien hij geloofd kan worden, opgelicht werd door de derde aan wie hij geld „leende” en met wie hij samen de kluis huurde. Hij is bijzonder slecht geplaatst om de bank onzorgvuldigheid te verwijten, als hij zelf, zonder enige voorzorgsmaatregel een aanzienlijk bedrag in een kluis deponeerde, de sleutel van deze kluis behield maar de code samen met de sleutel van het bijkomende hangslot toevertrouwde aan een Duitse advocaat van wie niet geweten is of en in welke mate hij onder één hoedje speelde met de vorige huurder van de kluis, die de code kende en de sleutel voordien in zijn bezit had. Eiser gelooft daarenboven in mirakels, als zou contant geld in een kluis interesten opbrengen of een premie wegens terbeschikkingstelling, en als zou het deponeren van geld in een kluis overtuigend werken op eventuele investeerders, zonder dat de inhoud van de kluis onomstotelijk is vastgesteld in documenten. Wat eiser wel terecht aan de bank kan verwijten is, dat zij niet kan aantonen wie tussen januari en juni 1993 toegang gevraagd heeft tot de kluis, al moet de draagwijdte hiervan beperkt worden. Er is de exoneratieclausule. De bank kan zich geldig bevrijden van haar aansprakelijkheid, behalve in geval van bedrog of opzettelijke fout, die *in casu* zeker niet bewezen worden(568).

289. *RE-INTEGRANDA* TUSSEN PARTIJEN BIJ EEN HUUROVEREENKOMST. — Een dame is vruchtgebruikster van een onroerend goed, dat bestaat uit een woonhuis en een schrijnwerkersatelier. Het atelier is verhuurd aan de zoon, terwijl het woonhuis aan derden verhuurd is. De dame verwijt haar zoon een metalen hek en een houten schutting geplaatst te hebben die de huurders van het woonhuis verhindert toegang te hebben tot hun achterplaats langs de doorgang die leidt tot het schrijnwerkersatelier. De zoon meent dat de *re-integranda* geen toepassing kan vinden omdat de partijen gebonden zijn door een huur met als voorwerp het atelier en de doorgang. Hij beweert dat de bezitsvordering niet ontvankelijk is tussen contracterende partijen en hij loochent ook het bestaan van een „*voie de fait*”. De Vrederechter oordeelt dat de *re-integranda* niet meer is dan een politiemaatregel die dient om een einde te maken aan hinderende handelingen wie er ook de auteurs van zijn. De neergelegde foto's tonen aan dat het geplaatste metalen hek een houten hek verving. Vroeger was de achterkoer afgesloten door kippendraad. Er bestond evenwel een deurtje dat aan de huurders toegang verleende tot hun achterkoer langs die betwiste doorgang. Daarlangs konden ook de gasflessen geleverd worden. Deze afsluiting liet ook toe om de hond van de huurders binnen de achterkoer te houden. De vervangende houten schutting op enkele meter van de vensters van de woonkamer van de huurders ontnemt hen het

(568) [Kh. Leuven 16 mei 1995](#), *D.A.O.R.* 1995, afl. 35, 97, noot L-G. BALLON.



daglicht. Het gaat hier wel degelijk om een „*voie de fait*” die een gedeelte van het genot van het goed ontnemt. De zoon wordt veroordeeld om binnen de acht dagen de schutting weg te nemen. Het nieuwe metalen hekken mag evenwel behouden worden, indien het tenminste niet afgesloten wordt. De bezitsvorderingen worden geregeld in de artikelen 1370-1371 Ger. W. In België aanvaarden de meerderheid van rechtspraak en rechtsleer dat een bezitsvordering kan ingesteld worden zelfs wanneer partijen verbonden zijn door een huur op voorwaarde dat het niet gaat om de schending van een contractuele verbintenis. Opgemerkt kan worden dat er geen enkele moeilijkheid was gerezen, indien de huurders van het woonhuis zelf het initiatief hadden genomen om het proces in te stellen. Zij konden zeker de *re-integranda* instellen vermits deze verleend wordt niet alleen aan de bezitters, maar ook aan de bezetters(569) (570).

290. DE HUURSTER VAN EEN MANÈGEPAARD HEEFT ER DE JURIDISCHE BEWAKING VAN. — Een dame rijdt paard in een manège. Omdat haar eigen paard niet berijdbaar is wegens een kwetsuur, huurt ze het paard Shalamar, eigendom van de manège. Zij zadelt zelf het paard op en rijdt het eerst los. Op een bepaald ogenblik wil zij de buikriem van het paard strakker aanspannen. Op het ogenblik dat zij met de rechterhand de zadelriem aan de linkerflank van het paard aansingelt, draait dit plots het hoofd om en bijt in de hand van zijn berijdstster. Het paard bijt het laatste kootje van de rechterduim af. De juridische bewaking over een dier in de zin van artikel 1385 B.W. impliceert het volledige meesterschap over het dier, dit wil zeggen een niet-ondergeschikte macht van leiding, toezicht en controle over het dier zonder de tussenkomst van de eigenaar. Het Hof van beroep te Antwerpen oordeelt dat de huurster de juridische bewaking van het paard in de zin van artikel 1385 B.W. had op het ogenblik van het ongeval, vermits zij de vereiste bekwaamheid had om leidings-, gebruiks- en controlemacht op het paard uit te oefenen, het paard volledig zelfstandig opzadelde, het losreed en nadien de zadelriem aansingelde, zonder dat de manègehouder daarbij aanwezig was en enig toezicht uitoefende(571).

291. AUTOVERHUUR. BEZWAREND BEDING. — Een reisagentschap verhuurde een wagen in Agadir. Een clause van de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst bepaalde: „*Les voyages Calypso ne contractent qu'une obligation de moyens. Ils s'exonèrent de toute responsabilité, sauf en cas de dol*”. Deze clause moet nietig verklaard worden krachtens de artikelen 31, 32.11 en 33, § 1 van de Wet van 14 juli 1991 op de handelspraktijken. De verbintenis van de verhuurder om aan de huurder de gehuurde zaak te leveren in overeenstemming met artikel 1719 B.W. is een essentiële verbintenis. *In*

(569) Zie H. VUYE, *Bezit en bezitsbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Brugge, Die Keure, 1995, nr. 169-170.

(570) [Rb. Nijvel 24 maart 1995](#), *J.L.M.B.* 1997, 354, noot P. LECOCQ.

(571) [Antwerpen 23 november 1994](#), *R.W.* 1995-96, 1267.

casu was de verhuurde wagen met grote gebreken behept (gebrekkige stuurinrichting, duidelijk onvoldoende motorkracht, gesterde voorruit) zodat het gebruik ervan gevaarlijk was, en om zo te zeggen onmogelijk(572).

292. RESPIJTTERMIJN. — Een respijttermijn die de huurder toelaat om nog enige tijd na het verstrijken van de opzeggingstermijn van één jaar in het handelspand te blijven, steunt op artikel 1244, tweede lid B.W. Dit artikel, dat gegrond is op een menslievendheidsgevoel voor ongelukkige schuldenaars, kan slechts met grote omzichtheid en gematigdheid worden toegepast. Zo kan een respijttermijn niet toegestaan worden aan de huurder, wanneer de moeilijkheden waarin hij zich bevindt enkel aan zijn eigen onzorgvuldigheid en nalatigheid te wijten zijn(573).

293. MEERDERE HUURDERS. — Zolang aan de huur geen einde werd gemaakt, zijn de ondertekenaars ervan hoofdelijk gehouden voor alle huurverplichtingen jegens de verhuurder (artikel 1200 B.W.). De vraag wie de plaatsen betreft, is terzake niet dienend. Wat de bijdrage in de schuld betreft, moet men ervan uitgaan dat, bij gebrek aan andersluidende overeenkomst, elke huurder een gelijk aandeel moet dragen. [Wie steeds de hoedanigheid van huurder bezit, kan niet, zonder zijn eigen schuld in te roepen, aan de verhuurder opwerpen laattijdig te hebben gevorderd. „*Avec un certain toupet la partie C reproche donc à la demanderesse la non-exécution des obligations dont il était tenu lui-même (!)*”. Men verweet de verhuurder laattijdigheid bij zijn vordering in betaling van de huurgelden.] De annotator laat opmerken dat krachtens artikel 1202 B.W. hoofdelijkheid niet vermoed wordt. Zonder bepaling hieromtrent in het contract moet de schuld van de huurprijs, indien er verschillende huurders zijn, als gezamenlijk beschouwd worden, hetgeen betekent dat zij gedeeld wordt: elke huurder mag weigeren aan de verhuurder de totaliteit van de huurprijs te betalen en mag zijn betaling beperken tot zijn deel. Het vermoeden van hoofdelijkheid tussen handelaars kon *in casu* wellicht ingeroepen worden. Tegenwoordig mag men de nieuwe Wet op de wettelijke samenwoning niet uit het oog verliezen(574).

(572) [Bergen 26 juni 1997](#), *R.R.D.* 1997, 433.

(573) [Rb. Gent 20 februari 1995](#), *T. Not.* 1996, 213, noot E. VAN HOVE.

(574) [Vred. Elsene 7 mei 1997](#), *T. Vred.* 1998, 364.