

HOOFDSTUK II
WONINGHUUR

AFDELING 1
HET GRONDRECHT OP WONEN

294. **BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR.** — Op 31 maart 1981 wordt een sociale woning te Leuven verhuurd aan een Marokkaanse vrouw met drie minderjarige kinderen. Sedert 1976 is zij weduwe na een dodelijk arbeidsongeval van haar echtgenoot. Op 29 november 1995 zegt de verhuurder de huurovereenkomst op om te eindigen op 29 februari 1996. De huurster is in het huwelijk getreden en heeft de woning verlaten, terwijl de meerderjarige kinderen in de woning zijn gebleven. Eén van hen heeft zijn aanvraag om afwijking van de toelatingsvoorwaarden ingediend en zichzelf op de wachtlijst laten inschrijven. Door de verhuurder werd meegedeeld dat er geen afwijking kon worden toegestaan. De kinderen (verweerders) wensen de sociale woning verder te betrekken, minstens gedurende een zekere termijn. Ze vrezen anders dakloos te worden gezien hun precaire financiële toestand (twee van de jongeren studeren en de derde ontvangt werkloosheidsvergoedingen), hun Marokkaanse oorsprong en de woninghuurmarkt te Leuven. Ze beroepen zich op hun grondrecht tot wonen. De verhuurder beroept zich op het gemene contractenrecht nu aan de huurovereenkomst, die *nominatim* met de moeder werd afgesloten, een einde is gekomen door de opzegging tegen 1 maart 1996, en eist onmiddellijke uitzetting van de verweerders wegens bezetting zonder recht noch titel. In het stevig gemotiveerde vonnis wordt erop gewezen dat de sociale huisvestingsmaatschappij belast is met een openbare dienst. De Raad van State heeft duidelijk gesteld dat de verhouding hoofdzakelijk van reglementaire aard is, terwijl het de gewone rechtbanken toekomt zich uit te spreken over de geldigheid van de door een erkende vennootschap gedane opzegging. De huurcontracten die voor sociale woningen gesloten worden hebben een karakter van overeenkomsten *intuitu personae*, dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden waaraan ze dienen te voldoen en die bepaald worden door de Vlaamse Overheid, terwijl de private huurovereenkomsten algemeen beschouwd worden als *non intuitu personae*. Van wettelijke of rechterlijke verlenging is hier geen sprake. De kwalificatie als openbare dienst van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij heeft belangrijke gevolgen, namelijk de toepasselijkheid van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaraan de overheid in het algemeen en de organen, die met de openbare dienst belast zijn in het bijzonder, zich moeten houden. De huurster en haar kinderen mochten erop vertrouwen dat de huisvestingsmaatschappij de kinderen na zoveel jaren contractuele relatie woonzekerheid zou verschaffen en minstens niet op staande voet zou uitzetten. De vordering tot onmiddellijke uitdrijving kan niet worden aangenomen, gezien de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur en de



rechten die de kinderen putten uit de door hun moeder gesloten huurovereenkomst(575).

In een ander geval vordert de verhuurder de uithuiszetting van de huurder die na opzegging het goed zonder recht of titel sinds 1 juni 1997 bezet. De opzeggingstermijn eindigt op 31 mei 1997. De huurder vraagt een respijtermijn en roept zijn leeftijd in (80 jaar), zijn lage inkomsten (een klein pensioen) en het feit dat hij het goed bezet sinds 1967. De Vrederechter roept artikel 23 Grondwet in om hem een respijtermijn toe te kennen met een bezettingsvergoeding die gelijk is aan de laatste huurprijs, ook omdat de winter voor de deur staat en de opzegging gegeven werd om werken in het gehuurde goed te beginnen(576).

AFDELING 2

TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WONINGHUURWET

295. TWEEDE VERBLIJF. — In een huurovereenkomst wordt expliciet bepaald dat het voorwerp van de huur een in een recreatiezone gelegen bungalow is. In die zone zijn volgens de stedenbouwkundige voorschriften enkel tweede verblijven toegelaten. De huurders beweren dat zij niet de bedoeling hadden het goed te huren als een tweede verblijf, maar wel als hun hoofdverblijfplaats, en dat zij naderhand moesten vaststellen dat het hen niet mogelijk was zich op het adres van de verhuurde woning te laten inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente. De verhuurder houdt voor dat de bungalow werd verhuurd als tweede verblijf. Maar de schriftelijke huurovereenkomst bevat geen beding dat het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats mag dienen. Alleszins is niet voldaan aan de twee cumulatieve vereisten overeenkomstig artikel 1 § 1 al. 2 Woninghuurwet. Het beding wordt immers niet op een uitdrukkelijke en ernstige wijze verantwoord en evenmin wordt aangegeven waar de verhuurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. De huurders mochten er volgens de Vrederechter dan ook op vertrouwen dat het goed kon worden bestemd tot hoofdverblijfplaats(577).

296. DE GEPLANDE HUUR GAAT NIET DOOR. — Op 5 maart 1994 verhuurt de eigenaar een onroerend goed. De huurovereenkomst treedt in werking op 1 april, voor onbepaalde duur met een opzeggingstermijn van drie maanden en voor een huurprijs van 10.000 frank per maand. De bestemming van het goed wordt niet gepreciseerd in de huurovereenkomst. Op 6 maart 1994 verkoopt de verhuurder dit goed „vrij van bezetting” en geeft de nieuwe eigenaars onmiddellijk toegang. Op 8 maart 1994 schrijft hij aan de huurster dat hij geen gevolg kan geven aan de geplande huur. De huurster vordert een

(575) [Vred. Leuven 16 april 1996](#), *Huurrecht* 1996, 80, noot C. VAN DER ELST.

(576) [Vred. Elsene 3 december 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 57.

(577) [Vred. Zelzate 13 juni 1995](#), *Huurrecht* 1996, 20, noot J. VAN BELLE.



schadevergoeding van negen maal 10.000 frank op grond van § 4 van artikel 3 Woninghuurwet. De Vrederechter stelt dat de Woninghuurwet slechts toepasselijk is voor zover de huurder effectief het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt en deze bestemming het stilzwijgend of uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder kreeg. Indien de opzegging wordt gegeven vóórdat de huur inwerkingtreedt, kan er geen effectieve bezetting geweest zijn, zodat de Woninghuurwet niet van toepassing is(578). In het volgende geval wordt een tegengesteld standpunt ingenomen. De huurster, die door een ingezette echtscheidingsprocedure de gehuurde studio nooit bewoonde, is de mening toegedaan dat de huurovereenkomst niet valt onder toepassing van de Woninghuurwet. Maar de studio werd verhuurd als uitsluitend dienend voor gezins- en hoofdverblijfplaats. De aard van een huurovereenkomst, namelijk gemeenschappelijke huur of woninghuur, wordt door de partijen bij het sluiten van de overeenkomst vastgelegd. Een partij kan door haar eigen gedrag de aard ervan niet veranderen(579).

297. WOONBESTEMMING VERDWIJNT. — De Woninghuurwet is niet langer van toepassing indien uit een geheel van feitelijke elementen afgeleid kan worden dat de huurder het onroerend goed niet langer tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Na onderzoek stelde de Vrederechter vast dat de huurders sinds 1993 in een andere gemeente een inschrijving in het bevolkingsregister hadden bekomen en dat één der echtgenoten sinds dat jaar aldaar ook tewerkgesteld was(580).

298. KWALIFICATIE VAN OVEREENKOMSTEN IN HET KADER VAN BEJAARDENHUISVESTING. — Op 27 juni 1995 huurde de *Seniorie de Carlsbourg* V.Z.W. een onroerend goed van de vroegere uitbater, en op 28 juli werden de „*conventions d'hébergement*” met de inwonende gasten opgezegd. Een oude heer weigerde echter het goed te verlaten. Op het door hem voorgelegde overschrijvingsbulletin werd als reden van betaling vermeld: „*hébergement*”. Pas na de inleiding van het proces werd het woord „huurprijs” vermeld. Hoewel het criterium van de hoofdverblijfplaats aanwezig is, is de Woninghuurwet niet van toepassing op het gemengd contract dat tegelijkertijd het genot van het onroerend goed en andere diensten verschaft. Het contract krachtens welke een rusthuis een inwoner aanvaardt en verscheidene diensten te zijner beschikking stelt, zoals voeding en verzorging, valt niet onder het toepassingsgebied van de wet. De Vrederechter van Paliseuil had het anders beslist, maar zijn vonnis werd hervormd(581).

(578) [Vred. Hamoir 3 januari 1995](#), *J.L.M.B.* 1995, 1660.

(579) [Vred. St.-Niklaas 3 februari 1997](#), *R.W.* 1997-98, 960, noot.

(580) [Vred. Aalst 21 januari 1997](#), *T. Huur.* 1997-98, 36, noot J. VAN BELLE.

(581) [Rb. Neufchâteau 16 oktober 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 68.

In het wooncomplex „Hof ter Beke” te Antwerpen worden een aantal woonegelegenheden verhuurd. De uitbater houdt voor dat het niet om een huurovereenkomst gaat maar om een contract *sui generis*, vermits hij niet alleen een woning ter beschikking stelt doch daarbij ook een reeks diensten, gaande van het ter beschikking stellen van gemeenschapsruimtes, het verschaffen van goedkope maaltijden en medische zorgen, enz. Hij beroept zich op het decreet van 5 maart 1985 van de Vlaamse Raad in verband met de regeling van de erkenning en subsidiëring van voorzieningen voor bejaarden. Om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, moest de instelling zware investeringen doen en om die reden achtte ze zich verplicht een prijsaanpassing door te voeren. Over de verhoging van de zogenaamde huurprijs gaat het geding. Ten onrechte stelt de Vrederechter dat het hier gaat om een huurovereenkomst. Verder oordeelt hij dat het feit dat verweerster als instelling van openbaar nut verplicht is bijkomende diensten aan haar huurders te verschaffen om gesubsidieerd te worden, haar nog niet het recht verleent om eenzijdig de huurprijs te verhogen en de oorspronkelijk overeengekomen voorwaarden te vervangen(582).

Residentiecontracten van O.C.M.W.-rustoorden en bijhorende gezinswoningen zijn geen huurovereenkomsten maar *sui generis*-contracten, zodat geschillen hieromtrent niet behoren tot de bijzondere bevoegdheid van de Vrederechter. Er kan niet gehuurd worden zonder dienstverlening. Het doelpubliek bestaat uit bejaardengezinnen, die relatief zelfstandig doch met voldoende bijstand in een aangepaste woning kunnen verblijven. Een reeks van diensten worden geleverd, zoals het bezorgen van maaltijden drie maal per dag, het onderhoud van de woning, het doen van de was, enz.(583).

In een huur was een bepaling opgenomen dat de overeenkomst enkel kan worden gesloten met personen wiens lichamelijke toestand geen behandeling, zorgen of toezicht veronderstellen, die vergelijkbaar zijn met de zorgen in een ziekenhuis verleend, en dat bij overlijden of definitieve hospitalisatie de betaling van de huurprijs tot de wederverhuring verschuldigd is, met een maximum van drie maanden. Een huurster leed *in casu* aan de ziekte van Alzheimer. Haar gezondheidstoestand verslechterde plots na een kort verblijf bij haar dochter, die haar appartement op aangepaste wijze liet veranderen en een beroep deed op gespecialiseerde assistentie. De huurster moest gehospitaliseerd worden en nadien in een speciaal rustoord geplaatst. De Vrederechter oordeelt dat de voorwaarden van het speciaal beding in het contract vervuld zijn en dat de opzegging met een opzeggingstermijn van drie maanden geldig betekend werd. Er bestaat, terloops gezegd, geen rechtsband tussen de huurster en de firma die de diensten levert in het rustoord en zorgt voor de aanwezigheid van een verpleegster(584).

(582) [Vred. Antwerpen 17 oktober 1996](#), *T. Vred.* 1997, 325, noot.

(583) Arrondrb. Leuven 28 februari 1996, *R.W.* 1996-97, 306.

(584) [Vred. Elsene 31 oktober 1996](#), *T. Vred.* 1997, 275.

299. DUBBELE BESTEMMING: BEWONING EN BEROEPSUITOEFENING. — Indien de woning tegelijk dient voor bewoning en beroepsuitoefening van de huurder, rijst de vraag of de Woninghuurwet toepasselijk is. Algemeen wordt aanvaard dat in dergelijk geval de toepasselijkheid van de Woninghuurwet dient beoordeeld te worden op grond van het criterium welke bestemming als hoofdzaak dient te worden beschouwd, bij toepassing van het beginsel dat de bijzaak (de secundaire bestemming) de hoofdzaak (de primaire bestemming) volgt. Bij gemengd gebruik moet dus worden nagegaan welk gebruik overweegt: bewoning of professioneel gebruik. Op basis van dit criterium kunnen grensconflicten tussen Woninghuurwet en Handelshuurwet of Pachtwet worden beslecht. Voor de toepasselijkheid van de Handelshuurwet is immers vereist dat het gehuurde goed *in hoofdzaak* wordt gebruikt voor de uitoefening van een kleinhandel of het bedrijf van een ambachtsman die in rechtstreeks contact met het publiek staat, terwijl de Pachtwet vereist dat in het gehuurde goed *hoofdzakelijk* een landbouwactiviteit wordt uitgeoefend. Wordt het huurgoed door een handelshuurder of pachter eveneens, doch slechts in ondergeschikte orde bestemd als woning die hem tot hoofdverblijfplaats dient, dan zal de Woninghuurwet hierop niet van toepassing zijn. Hoe de partijen hun overeenkomst hebben gekwalificeerd, is minder relevant. De concrete bestemming van een huurgoed is immers een feitenkwestie. De in het besproken vonnis uitvoerig uitgesponnen vraag of de in het gehuurde goed geëxploiteerde beroepsactiviteit van de huurder al dan niet voldoet aan artikel 1 Handelshuurwet, is evenmin determinerend. Indien de Handelshuurwet niet toepasselijk is, doch uit de feiten blijkt dat het professionele gebruik van het gehuurde goed overweegt, dan zal niet het Woninghuurrecht doch desgevallend het gemene huurrecht toepasselijk zijn. De in feite vastgestelde bestemming van het huurgoed moet dus steeds zorgvuldig worden getoetst aan de hogervermelde regel dat de primaire bestemming de secundaire bepaalt. Deze regel vindt men overigens terug in artikel 1, § 2 Woninghuurwet. Bij toepassing van dit artikel is de Woninghuurwet niet van toepassing op de overeenkomst betreffende de woning van de huurder die ondergeschikt is aan de hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder. Het is deze bepaling die de Vrederechter in de eerste plaats heeft aangewend om het grensconflict te beslechten. Hoewel deze bepaling vooral het typevoorbeeld van de huurovereenkomst van de werknemer-huisbewaarder voor ogen heeft — waar de overeenkomst betreffende de bewoning ondergeschikt is aan de arbeidsovereenkomst — kan op basis van deze bepaling inderdaad ook het conflict tussen Woninghuurwet en Handelshuurwet of Pachtwet worden opgelost, indien het gehuurde goed door de handelshuurder of de pachter slechts bijkomstig wordt gebruikt als woning die hem tot hoofdverblijfplaats dient.

Wanneer in het kader van een arbeidsovereenkomst een woning ter beschikking gesteld wordt, eindigt het gebruiksrecht op die woning op het ogenblik van de beëindiging van de arbeidsovereenkomst. Dit is een eenvoudige toepassing van het beginsel *accessorium sequitur principale*. De terbeschik-



kingstelling van de woning is ondergeschikt aan de arbeidsovereenkomst die de hoofdovereenkomst vormt. Na de beëindiging van de arbeidsovereenkomst is er enkel nog een gedogen(585).

Een huurovereenkomst liet een dubbele bestemming van het gehuurde goed toe: deels diende het goed als hoofdverblijfplaats van de huurders (40%), terwijl de huurovereenkomst eveneens een gedeeltelijke bestemming voor professioneel gebruik toeliet, met name de uitbating van een kinderdagverblijf. De huurders — geconfronteerd met een opzegging van de verhuurder voor eigen gebruik overeenkomstig artikel 3, § 2 Woninghuurwet en dit amper drie maanden nadat de huurovereenkomst was afgesloten — beriepen zich op de bescherming van de Handelshuurwet. De Vrederechter kon de visie van de huurders evenwel niet delen, en besloot tot de toepasselijkheid van de Woninghuurwet. Onder verwijzing naar artikel 1, § 2 Woninghuurwet overwoog de rechter dat de huurovereenkomst weliswaar melding maakte van de bedrijvigheid van één van de medehuurders, doch niet ondergeschikt was aan een hoofdovereenkomst die op deze bedrijvigheid betrekking zou hebben. Bovendien oordeelde de Vrederechter dat de activiteit van de betrokken medehuurder niet onder toepassing van de Handelshuurwet viel bij gebreke aan rechtstreeks contact met het publiek, terwijl de huurovereenkomst nergens melding maakte van een handelshuur, maar altijd verwees naar de Woninghuurwet(586). Indien het onroerend goed hoofdzakelijk gebruikt wordt als kinderdagverblijf (60%), zou men verwachten dat het gemene huurrecht van toepassing zou zijn.

300. DE HUURDER IS EEN RECHTSPERSOON. — In haar eerste versie was de Wet van 20 februari 1991 niet van toepassing op een door *een rechtspersoon* gesloten huurovereenkomst, zelfs indien het goed bestemd was om te dienen als hoofdverblijfplaats van fysieke personen. Een rechtspersoon „bewoont” het goed niet. Aldus is de huur door een handelsvennootschap van een onroerend goed dat zij ter beschikking stelt van een directeur die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, aan het gemene recht onderworpen en niet aan de Wet van 20 februari 1991(587). Artikel 1717, derde lid (nieuw in 1997) B.W. zou tot dezelfde uitspraak nopen, omdat de nieuwe bepaling slechts minderbedeelde onderhuurders op het oog heeft, die huren van een gemeente, een O.C.M.W. of een vennootschap met een sociaal oogmerk.

301. SOCIALE WONING. — De huur van een sociale woning wordt beheerst door de Wet van 20 februari 1991, behalve wat betreft de bepalingen die strijdig zijn met de bepalingen die uitgevaardigd werden door de Gewesten in het kader van hun bevoegdheid. Bij gebreke aan een opzegging zal de geschreven huur van bepaalde duur die op 31 december 1995 eindigde,

(585) [Vred. St.-Truiden 27 januari 1997](#), *A.J.T.* 1997-98, 516, noot K. VAN RAEMDONCK.

(586) [Vred. Gent 11 augustus 1995](#), *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT.

(587) [Vred. Elsene 28 juni 1996](#), *T. Vred.* 1998, 21.

krachtens artikel 3 § 1 al. 3 van de Wet van 20 februari 1991 verlengd worden tot 31 december 1998(588). In dit geval was aan de huurster op 14 juni 1996 een opzegging betekend om reden dat de naburige huurders er zich over beklaagd hadden dat zij de rust van het kwartier verstoorde door nachtlawaai, beledigingen en bedreigingen, beschadiging van de openbare weg, enz. Die opzegging was niet geldig, vermits de huur pas op 31 december 1998 verstreek. Er was reden om de debatten te heropenen om aan de verhuurster toe te laten haar vordering te wijzigen in een vordering tot ontbinding van de huur op grond van vertraging in de betaling van de huur indien zij dit opportunity achtte om een nutteloze procedure te vermijden.

AFDELING 3

OVERGANGSRECHT

302. BEGINDATUM VAN DE HUUR TUSSEN PARTIJEN. — Artikel 16 van de Wet van 20 februari 1991 bepaalde dat bij gebreke aan een vaste datum op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet, de geschreven huur van onbepaalde duur en de mondelinge huren geacht werden een aanvang te nemen de eerste dag van de maand van de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister en ten vroegste vanaf 1 januari 1987. Daaruit volgt niet dat de datum van de registratie het begin van de huur is. De datum die als begin van de huur tussen partijen geldt, is deze die de partijen vermeld hebben in de huurovereenkomst, zelfs indien deze op een andere datum geregistreerd werd. Artikel 16 van de wet 20 februari 1991 wijkt niet af van deze algemene regel. *In casu* was de datum van het begin van de overeenkomst volgens het contract 1 oktober 1983. Het bestreden vonnis stelde vast dat de huur bij geschrift gesloten werd, van onbepaalde duur was en geregistreerd werd vóór de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991. Artikel 1328 B.W. geldt slechts ten aanzien van derden. Het cassatiemiddel luidde dat uit de parlementaire voorbereiding van artikel 16 van de wet 20 februari 1991 bleek dat wanneer de huurovereenkomst een vaste datum heeft haar begin moet worden vastgesteld op het ogenblik waarop zij in toepassing van artikel 1328 B.W. vaste datum tussen partijen verkreeg en niet op het ogenblik voorzien in het contract(589).

Op 1 juni 1987 volgde op een vroegere huur van negen jaren een huur van onbepaalde duur. De nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur die op de eerste overeenkomst volgde als gevolg van de voortgezette bezetting van het goed door de huurder, begon te lopen op 1 juni 1987, zodat de opzegging die door de verhuurder betekend werd voor 31 mei 1996 geldig was. Inderdaad, de eerste overeenkomst gesloten op 23 mei 1978 trad in werking op 1 juni 1978 om van rechtswege te eindigen op 31 mei 1987. Bij brief van

(588) [Vred. Etalle 15 september 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 125.

(589) [Cass. 30 maart 1998](#), *A.C.* 1998, 389; *Act. Jur. Baux* 1998, 102 en *T.B.B.R.* 1998, 454, noot B. HUBEAU.



9 november 1995 betekende eiseres aan verweerster een opzegging tegen 31 mei 1996, na verloop van een nieuwe periode van negen jaar. Verweerster betwistte die opzegging omdat volgens haar die opzegging op zijn vroegst tegen 31 december 1996 mocht betekend worden: volgens haar werd de huur geacht in werking te zijn getreden op 1 januari 1987 in overeenstemming met de Wet van 20 februari 1991. Dit is onjuist. De tweede overeenkomst wordt niet geacht een aanvang genomen te hebben op 1 januari 1987. Volgens artikel 16 van de wet worden bij gebrek aan vaste dagtekening de huurovereenkomsten van onbepaalde duur die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van de wet vermoed te beginnen lopen ten vroegste vanaf 1 januari 1987. *In casu* hebben wij te maken met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die begon te lopen op 31 mei 1987. De negen jaren die de nieuwe huur geacht wordt te duren volgens de nieuwe wet, beginnen te lopen vanaf deze datum. De huurder had beweerd dat de opzegging op zijn vroegst gevolgen kon hebben tegen 31 december 1996, en niet tegen 31 mei 1996(590).

AFDELING 4

STAAT VAN HET GEHURDE GOED

303. DOOR DE HUURDER TE LEVEREN BEWIJS. — Bij overeenkomst van 22 december 1993 huren verweerders een woonhuis voor een prijs van 9.000 frank per maand. Sedert een jaar betalen ze de huur niet meer. Een aanmaning van 27 september 1995 wordt onbeantwoord gelaten. Eind december 1995 verlaten de huurders het pand zonder opzegging te geven. Thans vorderen ze bij tegeneis de verbreking van de overeenkomst lastens de verhuurders wegens onbewoonbaarheid van het pand. Zij verwijzen hiervoor naar het advies van de gezondheidsinspectie van 8 november 1995. De Vrederechter wijst de tegenvordering af. Er werd bij de aanvang van de huurovereenkomst geen tegensprekelijke staat opgesteld. Nooit werd door de huurders enige ingebrekestelling gestuurd betreffende de thans ingeroepen vochtproblemen in het huis. Om in de tegeneis te slagen, moeten de huurders bewijzen dat het huis reeds van bij het ingaan van de huurovereenkomst niet voldeed aan de wettelijke vereisten. Dit bewijs leveren ze niet. Het onderzoek door de gezondheidsinspectie is eenzijdig gebeurd, zonder de verhuurders op de hoogte te brengen zodat ze de kans zouden krijgen bij de vaststellingen aanwezig te zijn(591).

Een huurder vraagt ontbinding van de huurovereenkomst. De verweerders zijn eigenaars van een één-slaapkamer-appartement met garage in een appartementsgebouw te Leuven. Op 15 september 1993 en opnieuw op 30 september 1994 werd tussen de partijen een geschreven huurovereenkomst gesloten telkens voor één jaar. De huurder heeft het pand op 31 mei 1995 voortijdig verlaten met afgifte van de sleutel. De verhuurders betwisten dat

(590) [Vred. St.-Pieters-Woluwe 7 november 1996](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 23.

(591) [Vred. St.-Truiden 8 februari 1996](#), *Huurrecht* 1996, 57, noot N. BOLLEN.



de huurder voldoende redenen had om de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen. De huurder zet uiteen dat zijn vrouw einde 1994 een baby ter wereld bracht waardoor het pand niet meer voor bewoning dienstig was gezien de vochtinfiltratie en de daaruit voor de gezondheid van de bewoners voortvloeiende onaanvaardbare toestand van het gebouw. Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het in feite niet om vochtinfiltratie gaat, maar wel om vochtcondensatie, te wijten aan het feit dat het gebouw voorzien was van aluminiumvensters en enkel glas wat koude bruggen veroorzaakt. Dit was zichtbaar. Bovendien was de droogkast van de huurders niet verbonden met de buitenlucht. De Vrederechter oordeelt dat de huurder in deze omstandigheden ten onrechte dacht gerechtigd te zijn de huurovereenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van de rechtbank, te kunnen beëindigen. De huurder bewijst niet dat het pand niet beantwoordt aan de minimumvereisten van bewoonbaarheid. Hij heeft zichzelf recht verschaft en de afgesproken huur-tijd niet geëerbiedigd(592).

De huur ving aan in april 1991. Uit het huwelijk van de huurders worden op 21 augustus 1992 drie kinderen geboren. Indien een woning ingevolge gezinsuitbreiding te eng en bijgevolg ongeschikt wordt, kan de verhuurder *niet* op grond van artikel 2 Woninghuurwet worden aangesproken, voor zover het goed bij de aanvang van de huurovereenkomst in correcte en aanvaardbare staat werd afgeleverd. De voorwaarden, waaraan een gehuurde woning moet beantwoorden, dienen immers te worden beoordeeld op het ogenblik van de inhuurneming(593).

Op 23 juli 1992 werd tussen de partijen een huurovereenkomst ondertekend waarbij een dakstudio in huur werd gegeven met ingang 1 september 1992. Op 17 augustus liet de huurder aan de verhuurder weten dat hij vastgesteld had dat de studio nog niet afgewerkt was (de vloerder moest nog beginnen, de timmerman had nog heel wat werk) en hij voegde eraan toe dat bij de ondertekening van de overeenkomst mondeling was toegezegd dat hij de studio reeds half augustus zou kunnen betrekken. Hij besloot op grond hiervan dat de overeenkomst nietig was en hij derhalve niet gebonden was. Op 31 augustus maakte de huurder een reeks foto's over de staat waarin de studio zich bevond. Bij brief van 10 september vorderde hij de ontbinding van de huurovereenkomst wegens tekortkoming aan de leveringsplicht. Op 25 november vorderde de verhuurster de ontbinding van de huur in het nadeel van de huurder; zij vorderde de betaling van 42.000 frank achterstallige huur, een provisie voor de verwarming en een wederverhuringsvergoeding van 84.000 frank. Bij conclusie stelde de huurder een tegenvordering in strekkende tot nietigverklaring van de huurovereenkomst op grond van artikel 2 Woninghuurwet. Met de eerste rechter oordeelde de burgerlijke rechtbank te Gent dat de vordering diende afgewezen te worden en de tegenvordering toegekend. De behandeling van de zaak en de voorgelegde stukken nopen ertoe te besluiten dat het pand op

(592) Vred. Leuven 24 oktober 1995, *Huurrecht* 1996, 22.

(593) Vred. Gent 15 juni 1994, *T. Vred.* 1997, 125, noot B. HUBEAU.



31 augustus niet voldeed aan de vereisten van artikel 2 Woninghuurwet. Onterecht meende de verhuurster dat de voorgelegde foto's terzake niet als bewijs konden gelden. Het staat immers vast dat deze foto's ten vroegste genomen werden op 31 augustus 1992 gelet op de datum van de krant (31 augustus 1992) die erop voorkomt, terwijl de verhuurster niet betwist dat deze foto's de weergave zijn van het betwiste pand(594).

Wanneer de huurders gedurende enkele maanden de huurprijs niet betalen en dit tijdens de procedure voor de Vrederechter rechtvaardigen door een gebrek aan bewoonbaarheid van het pand op te werpen, kan hiermee — alle omstandigheden in acht genomen — geen rekening gehouden worden. De vrederechter onderstreept dat er nimmer een klacht werd geuit over de staat van de woning en dat de briefwisseling uitsluitend betrekking had op het verzoek om uitstel van betaling. Het staat vast dat de huurders notoire wanbetalers zijn en herhaaldelijk om uitstel van betaling verzochten. Men begrijpt de irritatie van de Vrederechter. De vraag die ons echter moet bezighouden wanneer de onbewoonbaarheid van een verhuurd goed wordt opgeworpen, is eenvoudigweg of het pand zich bij de in genottreding al dan niet in een dergelijke toestand bevond(595).

304. PLAATSBEZOEK. UITVOERING *IN NATURA*. — Een verhuurder vordert de ontbinding van de huur en de uitdrijving van de huurder. Hij krijgt het deksel op zijn neus. Het betreft een mondelinge huur die gesloten was in november 1992. Sinds januari 1993 betaalde de huurder niet meer. In juni 1993 stelde de verhuurder hem in gebreke. De Vrederechter heeft een plaatsbezoek afgelegd. De veiligheid waarvan sprake is in artikel 2 van de Wet van 20 februari 1991 impliceert onder andere dat de ingangdeur voorzien is van een functionerend slot, dat er een fatsoenlijk en geïsoleerd toilet is en een reglementaire elektrische bedrading. De gezondheid waarvan in dezelfde bepaling sprake is vereist een redelijke vochtigheid, propere en droge kelders die niet volgestuwd zijn, terwijl de bewoonbaarheid elementaire voorwaarden oplegt van hygiëne, van netheid, van afwezigheid van waterinfiltratie, van vensters die geopend kunnen worden, van verluchte lokalen, van voldoende punten waar water gehaald kan worden, en van de nodige energiebronnen voor een elementair comfort. De eigenaar kan onder een dwangsom veroordeeld worden de noodzakelijke werken uit te voeren. De Vrederechter kan overigens de huurprijs bepalen gelet op het aan de huurder geleverde genot. De maandelijkse huurprijs van 3.500 frank. wordt vanaf januari 1993 herleid tot 1.500 frank(596).

Een gelijkaardig geval werd dezelfde dag door dezelfde Vrederechter beslist. Het betrof een mondelinge huur die dateerde van april 1989. Het was onmogelijk om de staat van het goed bij de ingenottreding van de huurder

(594) Rb. Gent 21 juli 1996, *Huurrecht* 1996, 141, noot K. DUBOIS.

(595) Vred. St.-Truiden 3 oktober 1996, *T. Huur.* 1997-98, 11, noot J. VAN BELLE.

(596) [Vred. Charleroi 13 januari 1994](#), *J.L.M.B.* 1995, 630.

te bepalen, zodat artikel 2 niet toegepast kon worden. Bij een bezoek ter plaatse stelt de Vrederechter vast dat het gehuurde goed bijzonder oud is en op de rand van de bewoonbaarheid. De eerste brief waarin de huurder zijn beklag maakt, dateert van juni 1993. Hoewel de huurder gedurende verscheidene jaren regelmatig betaalde, betaalt hij sinds vijf maanden de huurprijs niet meer. De Vrederechter meent dat de huurder in werkelijkheid het zeer goed stelde in het gehuurde goed en er ook nog tevreden zou zijn indien hij er kosteloos kon verblijven. Het hoort de huurder toe om tijdig de verhuurder te verwittigen van de herstellingen die uitgevoerd moeten worden. Het plaatsbezoek laat toe vast te stellen dat de huurder de buurt geleidelijk aan in een werkelijk afvalstort herschept. De huur wordt ontbonden, de huurder wordt tot de achterstallige huurprijzen veroordeeld en de uitdrijving wordt bevolen. Nochtans vestigt de rechtbank de aandacht van de verhuurder op de absolute noodzaak om ernstige renovatiewerken uit te voeren indien in de toekomst het goed verder verhuurd zou worden(597).

305. RELATIEVE NIETIGHEID. — Verwarming en warm water behoren vandaag de dag tot de elementaire vereisten van bewoonbaarheid van een appartement dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, zeker wanneer het in een kelderverdieping gelegen is, waar het doorgaans minder zonnig, vochtiger en killer is. Als aan die minimumvereisten niet is voldaan, geldt de relatieve nietigheid van de woninghuurovereenkomst als sanctie, zonder dat de huurder vooraf afstand kan doen van zijn recht om te protesteren tegen die toestand. Schimmelvorming en loszittende stopcontacten zijn zichtbare gebreken. Maar met betrekking tot de verwarming was de ketel defect. De huurder drong herhaaldelijk aan. Een vakman werd gestuurd om een diagnose te stellen. Deze luidt: „Waarschijnlijk lek in leidingen. Oppompen expansievat”. Een andere vakman bevestigde: „Gaswandketel Vaillant defect, voorlopig gedepanneerd, doch zeer dringende herstelling nodig”. Er kwam echter geen herstelling. Het goed voldeed niet aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid bij de intrede en de verhuurster kan dus de nietigheid van de overeenkomst vorderen. De huurster moet de geïnde huurgelden, waarborg en „agence-kosten” terugbetalen(598).

306. VERSCHIL MET ONBEWOONBAARVERKLARING. NIETIGHEID. — Huurders vorderen „ontbinding” van de huur van een woning. De Vrederechter stelt een gerechtsdeskundige aan om de gebreken te beschrijven en zijn mening te geven over de vraag of die gebreken de onbewoonbaarheid van het gebouw tot gevolg hebben. De deskundige schrijft: „Het pand komt zeker niet in aanmerking voor een definitieve onbewoonbaarverklaring door de burgemeester die het pand als krotwoning zou moeten aanzien. Het goed komt zeker in aanmerking voor bewoning. Het werd trouwens bewoond tot eind

(597) [Vred. Charleroi 13 januari 1994](#), *J.L.M.B.* 1995, 634.

(598) [Rb. Brugge 13 januari 1995](#), *R.W.* 1995-96, 957 en *T. Not.* 1996, 305.



1993. Wel zouden werken moeten uitgevoerd worden om het pand optimaal bewoonbaar te maken.” Deze werken worden opgesomd en hebben hoofdzakelijk betrekking op de vochtbestrijding met daarbij aansluitend de vervanging van een raam om aldus het binnenklimaat van het goed te verbeteren. Ook de elektrische installatie van het pand zou veiliger gemaakt kunnen worden door het uitvoeren van een aantal werken die kunnen worden uitgevoerd tijdens de bewoning. Hij besluit: „In aanmerking nemende de zeer aanzienlijke vochtigheidsgraad die ik heb vastgesteld in muren en plafonds van dit pand, raam ik de genotsderving uit dien hoofde op 25%”. De materiële vaststellingen die de deskundige maakt in zijn verslag zijn niet verzoenbaar met zijn conclusie. Er heerst hier vermoedelijk een begripsverwarring tussen de onbewoonbaarheid in de zin van artikel 2 Woninghuurwet en het administratieve begrip onbewoonbaarverklaring van een krot door de burgemeester. De Vrederechter oordeelt dat de staat van het gehuurde goed niet voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid en dat de ouderdom van de woonst en het niveau van de huurprijs hierbij niet relevant zijn. Dit laatste is een betwist punt. Hoe dit ook zij, de Vrederechter spreekt de nietigheid uit van de huurovereenkomst omdat deze een ongeoorloofd voorwerp heeft. Uit de argumentatie van de huurders, zoals weergegeven in hun besluiten, blijkt dat ook zij „de nietigheid” van de overeenkomst beogen(599).

De Vrederechter van het eerste kanton te Gent oordeelt dat in geval van miskenning van artikel 2 Woninghuurwet slechts een vordering tot nietigverklaring ter beschikking van de huurder staat(600). Sindsdien heeft in 1997 de vernieuwde Woninghuurwet artikel 2 aangepast wat de sanctionering betreft. Aan de huurder wordt een keuzemogelijkheid geboden: hij kan opteren voor een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, met eventuele schadevergoeding of voor een vordering tot uitvoering van de werken die noodzakelijk blijken te zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten. De rechter kan een tijdelijke vermindering van de huurprijs toestaan in afwachting van de uitvoering van de werken. Naast de sancties die uitdrukkelijk worden vermeld in de vernieuwde Woninghuurwet, blijven uiteraard ook de gemeenrechtelijke sancties bestaan.

Mevrouw Benza had in januari 1995 een appartement gehuurd dat gelegen was in de kelder van een onroerend goed en dit voor drie jaren tegen een maandelijkse huurprijs van 10.000 frank, vermeerderd met 4.000 frank voor de lasten. Bij het sluiten van de huur bevond de huurster zich wat betreft haar verblijfvergunning in ons land in een preciaire toestand. Na een bezoek vermeldde de dienst van Openbare Werken van de gemeente Evere in haar verslag dat de woning ongezond is omdat het in feite slechts een kelder is

(599) [Vred. Wolvertem 28 maart 1996](#), *A.J.T.* 1996-97, 98, noot P. DE SMEDT.

(600) [Vred. Gent 11 augustus 1995](#), *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT.



„très modestement améliorée en logement”. De burgemeester nam een besluit waarbij de woning onbewoonbaar verklaard werd wegens overbevolking en functionele ongezondheid. De huurster moest het goed verlaten in februari 1996. De Vrederechter vonniste dat vermits bij de sluiting van de overeenkomst het goed niet beantwoordde aan de elementaire voorwaarden van gezondheid en bewoonbaarheid, zoals voorzien in artikel 2 Woninghuurwet, de overeenkomst vervallen („*caduque*”) is. Met *caducité* wordt blijkbaar nietigheid bedoeld. De huurster kan dus de nietigheid vorderen met een bijkomende vordering tot schadevergoeding. De schade die voortvloeit uit de caduciteit van de huurovereenkomst kan worden gecompenseerd door het effectief genot dat de huurster had gedurende de bezetting van het goed. Maar *in casu* is de genotsstoring zo belangrijk dat men niet kan beweren dat de verweerster meer dan 25% van het normaal genot heeft gehad, dat zij kon verwachten. De genotsstoring bedraagt dus 7.500 frank per maand, met name vanaf januari 1995 tot eind februari 1996, 105.000 frank. Gedurende de periode van de bezetting zou zij 2.500 frank + 4.000 frank kosten per maand hebben moeten betalen, hetzij 85.000 frank. Zij heeft 138.000 frank betaald en heeft dus recht op een teruggave van 53.500 frank. Verder kent de rechter haar 60.000 frank toe als onkosten voor het zoeken van een nieuwe woning, 20.000 frank voor de verhuiskosten en 20.000 frank voor teruggave van de huurwaarborg, zodanig dat de heer Azreb, de eiser in de plaats van het gevorderde bedrag voor achterstallige huur, de som van 153.500 frank moet betalen aan zijn huurster(601).

Wanneer wordt vastgesteld dat een woning zich niet bevindt in de door artikel 2 Woninghuurwet vereiste elementaire staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, dient de huurovereenkomst te worden vernietigd en dient hetgeen de huurder in uitvoering daarvan betaalde te worden teruggegeven. *In casu* werd de verhuurde woning onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van St.-Niklaas. De eiser verlaat het pand en er wordt hem een sociale woning ter beschikking gesteld. De verhuurster beweert plannen te hebben gehad het pand te renoveren, maar uiteindelijk toch met de verhuring te hebben ingestemd op aandringen van de eiser. Er is geen reden om daaraan te twijfelen en er kan begrip worden opgebracht voor haar standpunt, namelijk dat zij zich nu bedrogen voelt door de eiser. Toch kan de begrijpelijke houding van de verhuurster niet worden goedgekeurd. Het pand was en is niet bewoonbaar, zodat zij niet had mogen toegeven aan de smeekbeden van de eiser en zij had het pand niet mogen verhuren. Ze moet de ontvangen huurgelden terugbetalen. Verdere schadevergoeding kan de eiser niet vorderen. Hij wist immers maar al te goed dat hij een krot huurde en hij heeft daar aanvankelijk ook mee ingestemd. De verhuurster dient niet verder afgestraft te worden, oordeelt de Vrederechter, maar ze moet wel goed beseffen dat een onbewoonbare woning niet mag worden verhuurd, ook al

(601) [Vred. St.-Joost-ten-Node 29 mei 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 70.



zou de kandidaat-huurder schriftelijk beloven vrede te nemen met de staat van het pand(602).

307. DECREET OVER DE KWALITEITSNORMEN VAN STUDENTENKAMERS. — Door het opleggen van huisvestings- en veiligheidsnormen voor studentenkamers blijft het Vlaamse Gewest binnen de grenzen van zijn bevoegdheid(603). Meestal zal op de verhuring van studentenkamers de Woninghuurwet niet van toepassing zijn, tenzij de student er zijn hoofdverblijfplaats zou vestigen.

AFDELING 5

HUUR VAN KORTE DUUR

(a) Huurovereenkomst van korte duur ter vervanging van een nog niet afgelopen negenjarige huurovereenkomst

Op 1 april 1987 wordt een appartement verhuurd voor één jaar. De huurovereenkomst wordt echter stilzwijgend verlengd en wordt daardoor van onbepaalde duur. Onder de toepassing van de nieuwe Woninghuurwet van 20 februari 1991 loopt de huurovereenkomst nog tot april 1996. Op 27 juli 1992 zeggen de verhuurders per aangetekende brief de huurster op tegen 1 februari 1993 met verwijzing naar artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet. De verhuurders beweren het appartement zelf te willen betrekken. Evenwel sluiten de partijen op 27 november 1992 een nieuwe huurovereenkomst voor de duur van één jaar, ingaand op 1 februari 1993. De huurprijs wordt opgetrokken van 8.000 frank naar 13.000 frank (geïndexeerd) per maand. Op 15 juli 1993 bericht de huurster aan de verhuurders: „Met dit aangetekend schrijven laat ik U weten dat ik genoodzaakt ben te verhuizen wegens financiële omstandigheden”. De verhuurders reageren met een aangetekende brief van 26 juli 1993 en wensen naleving van de huurovereenkomst tot 1 februari 1994. Niettemin ontruimt de huurster het pand en betaalt geen huishuur meer. De verhuurders dagvaarden en vorderen 48.000 frank achterstallige huurgelden en de ontbinding van de huurovereenkomst met een wederverhuringvergoeding van 78.000 frank. De Vrederechter bevindt dat de huurster er kennelijk van overtuigd was dat de opzegging van 27 juli 1992 rechtsgeldig was. Zij heeft dan van de verhuurders vernomen dat zij een nieuw contract wilden aangaan, zij het voor beperkte duur, met een aanzienlijke aanpassing van de huurprijs. De huurster legt verder uit dat zij geen andere woning vond en dat zij noodgedwongen de nieuwe huurovereenkomst ondertekende. De Vrederechter oordeelt dat op het ogenblik dat partijen in november 1992 een nieuwe huur sloten, de oorspronkelijke huurperiode nog niet beëindigd was. Derhalve konden zij op dat ogenblik nog geen nieuwe overeenkomst van korte duur sluiten. Het sluiten van een nieuwe

(602) [Vred. St.-Niklaas 20 mei 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 228, noot J. VAN BELLE.

(603) Arbitragehof 17 juni 1998, *B.S.* 27 juni 1998, 21.185.



huur na een langdurige periode is niet verboden, op voorwaarde dat de eerste lange periode van doorgaans negen jaar wordt afgewerkt. Vroegtijdig een nieuwe overeenkomst sluiten ter vervanging van de bestaande overeenkomst is niet toegelaten. De situatie dient dus te worden beoordeeld alsof de oorspronkelijke huur nog uitwerking had. In die overeenkomst kon de huurster opzeggen op ieder ogenblik, mits zij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht nam (artikel 3, § 5 Woninghuurwet)(604).

(b) Tussentijdse opzegging

308. GEEN TUSSENTIJDSE OPZEGGING MOGELIJK. BEGIN VAN DE OPZEGGINGSTERMIJN. — De partijen sluiten op 28 juni 1992 een huur van drie jaar die inwerkingtreedt op 1 juli 1992, zonder mogelijke wederinhuring en met mogelijkheid om de huur jaarlijks te beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden vóór de verjaardag van 1 juli (datum van de inwerkingtreding). Eigenlijk gaat het slechts voor het eerste jaar om een huur van bepaalde duur. Inderdaad, de huur van korte duur wordt niet beheerst door de §§ 2-5 van artikel 3 Woninghuurwet. Een opzegging is niet mogelijk. Op 2 april 1993 geeft de huurder een opzegging van drie maanden met ingang 1 april 1993 om te eindigen op 30 juni 1993. Deze opzegging had moeten beginnen op 28 april om te eindigen op 28 juni 1993. De huur is inderdaad wettelijk in werking getreden op 28 juni en niet op 1 juli 1992 (vierde lid van dat artikel). De opzegging is laattijdig. De conventionele uitsluiting van de stilzwijgende wederverhuring heeft nochtans als gevolg dat een dergelijke opzegging zijn gevolgen kan hebben vanaf 1 mei 1993 om te eindigen op 31 juli 1993. Gezien de sleutels echter pas op 24 augustus werden teruggegeven, is de huurprijs van de maand augustus verschuldigd(605).

Partijen hebben een huur van drie jaren gesloten. Een beding luidt dat op gelijk welk ogenblik een einde gemaakt kan worden aan de huur door elke partij met een opzeggingstermijn van drie maanden. Volgens de Vrederechter te Herstal was dit beding strijdig met de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet van 20 februari 1991 en hij verklaarde de gegeven opzegging nietig. Het kopje boven het vonnis zegt, terloops gezegd, het tegenovergestelde(606). Hoe zit het met de geldigheid van een beding dat een geanticiperde eenzijdige beëindiging van de huurovereenkomst mogelijk maakt? De rechtsleer is hierover verdeeld, evenals de rechtspraak, zoals hierna zal blijken.

309. NIET-BEDONGEN VOORTIJDIGE OPZEGGING. — Bij overeenkomst van 30 oktober 1995 huren de eisers een woonhuis van verweerder en dit voor een duur van drie jaren plus zes jaren tegen 17.500 frank per maand. Bij brief

(604) [Vred. St.-Niklaas 28 maart 1994](#), *R.W.* 1994-95, 859.

(605) [Vred. St.- Gillis 13 januari 1994](#), *T. Vred.* 1996, 70.

(606) [Vred. Herstal 25 juli 1994](#), *T. Vred.* 1997, 127, noot P. BAURAIN en *Rev. Not. B.* 1997, 430.



van 22 april 1996 geven ze opzegging tegen 31 juli 1996 en op die datum verlaten zij ook daadwerkelijk het pand. Bij brief van 13 mei 1996 reageert de verhuurder op de hem betekende opzegging en doet een beroep op het artikel van de huurovereenkomst dat bepaalt dat in geval van verbreking van de overeenkomst de huurder een wederverhuringsvergoeding van drie maanden verschuldigd is. De Vrederechter oordeelt dat men terzake niet staat voor een contractbreuk, maar wel voor een door de verhuurder aanvaarde opzegging. Die aanvaarding blijkt nochtans nergens uit het vonnis. Het pand werd wel door bemiddeling van de huurders onmiddellijk opnieuw verhuurd. Dit is echter geen reden om een wederverhuringsvergoeding te weigeren. Men kan het met deze uitspraak niet eens zijn. Het lijkt te gaan om een driejarige huur die voortijdig wordt opgezegd zonder dat blijkbaar deze mogelijkheid in het contract bedongen werd(607). Bij afwezigheid van een contractuele opzeggingsmogelijkheid in de loop van de huur, is een door één van de partijen gedane opzegging tijdens de huurperiode ongeldig(608).

310. AANVAARDING VAN EEN ONGELDIGE OPZEGGING DOOR DE VERHUURSTER. — In een woninghuurovereenkomst van korte duur kan niet geldig een beding worden opgenomen dat aan de huurder het recht verleent de overeenkomst *voortijdig* op te zeggen. De verhuurster was niet verplicht de huur-opzegging te aanvaarden; zij heeft dat wel gedaan onder voorwaarde dat de huurster de huur zou blijven betalen tot een nieuwe huurder gevonden zou worden. De verhuurster heeft zich dus mild opgesteld tegenover de huurster, maar zij heeft daarna spijt gekregen van haar milde houding en toch een bijkomende schadevergoeding gevraagd. De wet kent geen schadevergoeding toe aan een verhuurster die instemde met een opzegging die in rechte kon worden geweigerd(609).

311. GEEN VOORTIJDIGE OPZEGGING MOGELIJK BIJ AFWEZIGHEID VAN EEN BIJZONDER BEDING HIEROMTRENT. BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING — Indien in een woninghuurcontract van korte duur geen tussentijdse opzegbaarheid werd voorzien, maakt de voortijdige opzegging door de huurders contractbreuk uit. Terecht wijst de Vrederechter erop dat de verhuurders door het pand opnieuw te verhuren nadat de huurders het gehuurde goed definitief hadden verlaten, zich behoorlijk hebben gekweten van hun schadebeperringsplicht. Het feit dat de verhuurders nog vóór de gerechtelijke ontbinding van de huur het pand opnieuw hadden verhuurd was volgens de Vrederechter van Gent overigens juridisch verdedigbaar. Hoewel voor de ontbinding wegens wanprestatie van een wederkerige overeenkomst principieel de voorafgaandelijke tussenkomst van de rechter vereist is (artikel 1184, 3de lid B.W.), kunnen de schuldeisers onder bepaalde voorwaarden vooruitlopen op een latere gerechte-

(607) [Vred. St.-Truiden 1 oktober 1996](#), *Huurrecht* 1996, 140, noot P. DE SMEDT.

(608) [Vred. Gent 5 mei 1995](#), *R.W.* 1996-97, 1342.

(609) [Vred. St.-Niklaas 3 februari 1997](#), *R.W.* 1997-98, 960, noot.



lijke ontbinding. Een dergelijke houding kan door omstandigheden verantwoord zijn indien ingevolge de houding van de wederpartij iedere kans op normale voortzetting van de contractuele verhoudingen verdwenen is — *in casu* hadden de huurders de huurwoning definitief verlaten — en de wederpartij vooraf ingebreke werd gesteld om de overeenkomst alsnog uit te voeren — *in casu* had de raadsman van de verhuurders gewezen op de ongeldigheid van de voortijdige opzegging. De rechter oefent nochtans steeds een controle *a posteriori* uit, en het is dus mogelijk dat hij achteraf oordeelt dat de ingeroepen contractuele tekortkomingen niet ernstig genoeg waren om de ontbinding van de overeenkomst te rechtvaardigen, in welk geval de partij die voor de buitengerechtelijke ontbinding heeft gekozen hiervoor aansprakelijk kan worden gesteld. Indien de huurders het gehuurde goed vóór de contractueel bedongen of wettelijk voorziene termijn verlaten, is dit laatste risico moeilijker denkbaar. Wel dient onderstreept te worden dat de herverhuring vóór de gerechtelijke ontbinding zorgvuldig dient te worden aangekondigd door de verhuurders en dat alle maatregelen moeten worden genomen in verband met de tegensprekelijke vaststelling van de eventuele huurschade. Bij gebreke hieraan zou deze herverhuring immers wel eens kunnen worden uitgelegd als een minnelijke huurbeëindiging en/of als een verzaking van de verhuurder aan zijn aanspraken in verband met eventuele huurschade(610).

312. BEDONGEN VOORTIJDIGE OPZEGGING. ONEVENWICHT TUSSEN OPZEGGINGS-MOGELIJKHEDEN VAN VERHUURDER EN HUURDER. — De huur van een studio te Gent wordt beëindigd ingevolge een door de verhuurder gegeven opzegging. Dit is een eenzijdige rechtshandeling waarbij iemand, conform vooraf gemaakte afspraken of conform de toepasselijke wetgeving, een einde maakt aan een duur-overeenkomst. De mogelijkheid om opzegging te geven werd in de huurovereenkomst verleend. De huurder heeft dan geen recht op een schadevergoeding wanneer de verhuurder het contract beëindigt. De mogelijkheid een vervroegde beëindiging door opzegging te voorzien in een woninghuurovereenkomst van korte duur moet als geldig worden aanzien, nu dit niet door enige wettelijke bepaling van dwingend recht wordt verboden. *Quid* als de huurder opzegging geeft? De huurovereenkomst bepaalde dat indien de huurder vroegtijdig zou opzeggen (dit wil zeggen vóór het einde van de overeengekomen periode), hij een forfaitaire schadevergoeding moet betalen ten belope van één, twee of drie maanden huur naargelang de huurovereenkomst tijdens het derde, tweede of eerste jaar wordt opgezegd. De contractuele in afwijking van de wettelijke regeling bedongen opzeggingsmogelijkheden in een huurovereenkomst van korte duur zijn strijdig met artikel 12 Woninghuurwet en artikel 1023 Ger. W. in zoverre ze dermate onevenwichtig zijn dat de huurder zowat alle verplichtingen van een huur van negen jaren op zich neemt, terwijl de verhuurder aan de wettelijke beperkingen ervan ontsnapt. Dit artikel van de huurovereenkomst is nietig

(610) [Vred. Gent 21 juni 1996](#), *T. Huur.* 1997-98, 33, noot P. DE SMEDT.



voor zover de huurder verplicht wordt een vergoeding te betalen in geval van opzegging(611).

313. CONVENTIONELE TUSSENTIJDSE OPZEGGING MOGELIJK. — Op 17 april 1992 werd met een eerste huurder een overeenkomst gesloten met betrekking tot een gemeubelde studio met ingang van 1 mei, terwijl met de tweede huurder een overeenkomst werd gesloten op 3 mei 1993 met ingang van 1 juni 1993. Beide overeenkomsten bepalen „een looptijd van twaalf maanden, mits een schriftelijke opzegging door de huurder, steeds drie maanden vóór de vervaldag van de aanvangsduur, met ingang van de eerste van volgende maand. Bij stilzwijgen van de huurder gaat de huur automatisch verder voor een volgende looptijd”. De verhuurder betekent bij aangetekende brief van 15 januari 1994 opzegging aan de eerste huurder tegen 30 april 1994 en aan de tweede huurder tegen 31 mei 1994. De partijen gaan akkoord dat de huurovereenkomsten vallen onder de toepassing van de Woninghuurwet. De rechtbank stelt dat de wetgever door de wettelijke opzeggingsmogelijkheden van de huurovereenkomsten van negen jaren en meer niet toepasselijk te maken op de huurovereenkomsten van korte duur, geenszins heeft uitgesloten dat de partijen elkaar of één van hen een conventioneel opzeggingsrecht kunnen gunnen. Bij gebrek aan enige wettelijke bepaling van dwingend recht terzake, moet derhalve worden aangenomen dat de partijen de contractuele vrijheid behouden om, mits eerbiediging van de dwingende bepaling omtrent de opzegging bij het verstrijken van drie jaren, te bepalen dat de opzegging enkel van de huurder kan uitgaan en, dat bij gebrek aan opzegging door de huurder drie maanden op voorhand, het contract van jaar tot jaar verlengd wordt(612).

Een villa te Brasschaat werd verhuurd aan een basishuurprijs van 95.000 frank voor de duur van drie jaren, om te beginnen op 1 september 1993 en te eindigen op 31 augustus 1996. In artikel 2 van de huurovereenkomst werd onder andere gestipuleerd: „De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met de inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, betekend per aangetekend schrijven. Indien de huurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt, zal een vergoeding moeten betaald worden gelijkgesteld aan: 2^{de} jaar 1 maand huur.....”. De huurder laat per brief van 26 augustus 1994 weten dat hij in opdracht van zijn werkgever terug naar de Verenigde Staten moest en vroeg daarom toepassing van artikel 2 van de huurovereenkomst. De verhuurster protesteert door te verwijzen naar artikel 3, § 6, al. 1-2 van de Woninghuurwet, waardoor volgens haar partijen verplicht zijn zich aan de afgesproken termijn te houden en waardoor artikel 2 van de huurovereenkomst als onwettig moet beschouwd worden. Volgens de Vrederechter is deze clausule geldig(613).

(611) [Vred. Gent 6 maart 1998](#), *T.G.R.* 1998, 130.

(612) [Rb. Gent 7 oktober 1994](#), *T. Vred.* 1996, 59.

(613) [Vred. Brasschaat 22 november 1994](#), *T. Vred.* 1996, 74.



In een uitstekend gemotiveerd vonnis laat de Vrederechter opmerken dat in zijn kanton bijna geen huurcontracten meer gesloten worden voor negen jaren. De negen jaren wordt opgesplitst in de eerste drie jaren en nadien kan de huurder nog zes jaren blijven, zo er geen opzegging komt van de huurder of van de verhuurder. Een akkoord in der minne van vroegtijdige beëindiging is perfect mogelijk tijdens de loop van de overeenkomst, maar er zijn geen verhuurders die hun huurders voortijdig laten vertrekken. Wie het als professionele verhuurder bekijkt, heeft er nooit belang bij te verhuren voor negen jaren, in het huidige systeem van de Woninghuurwet met dalende huurprijzen. De Vrederechter oordeelt dat, indien een huurder in een huurovereenkomst van het korte type, een beding laat inlassen van voortijdige beëindiging, de verhuurder de nietigheid van het beding niet kan opwerpen. Een dergelijke oplossing druist in noch tegen de wet, noch tegen de *ratio legis* van de wet en wordt nergens in de voorbereidende teksten tegengesproken. (*Contra* M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1995, p. 67, nr. 136)(614).

314. DIPLOMATIEKE CLAUSULE. CONVENTIONELE OPZEGGING MOGELIJK. — In de huurovereenkomst stond een zogenaamde diplomatieke clausule waarin wordt voorzien dat bij verplichting van de huurder België om professionele redenen te verlaten, de huur beëindigd kan worden mits een opzeggings-termijn van één maand en betaling van een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maanden huur naargelang het vertrek plaats heeft in het eerste, tweede of derde jaar van de huur. De verhuurders beweerden dat deze clausule voor niet geschreven moest worden gehouden, omdat zij strijdig zou zijn met de dwingende Woninghuurwet. Volgens de rechtbank is dit beding geldig. De huurders hebben een opzeggingstermijn van één maand gegeven. Ook hebben ze huurgelden betaald voor de twee volgende maanden (gedurende dewelke zij blijkbaar met instemming van de verhuurders het gehuurde goed bleven betrekken). Vermits in hoofde van de huurders geen contractuele fout is aangetoond, dient er vanzelfsprekend ook geen ontbinding van de overeenkomst te hunnen laste te worden uitgesproken en er is geen reden tot een wederverhuringvergoeding(615).

315. CONVENTIONELE VOORTIJDIGE BEËINDIGING BIJ UITZONDERLIJKE OMSTANDIGHEDEN. — Een huur van korte duur kan beëindigd worden vóór de einddatum ervan voorzover de overeenkomst deze mogelijkheid voorziet voor partijen of voor één van de partijen. Het beding dat die mogelijkheid voorziet voor de huurder in geval van uitzonderlijke omstandigheden en mits een vooropzegging van drie maanden en een forfaitaire vergoeding van drie maanden huur, is geldig. Het feit dat het de huurster, die overigens 82 jaar oud was wanneer de huur begon, onmogelijk wordt om nog alleen te leven,

(614) [Vred. St.-Niklaas 22 april 1996](#), *R.W.* 1996-97, 1303.

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

zodat ze in een home moet geplaatst worden, maakt een uitzonderlijke omstandigheid uit. Er wordt hierover trouwens een medisch attest voorgelegd. De forfaitaire en conventionele verbreekingsvergoeding van drie maanden is verschuldigd en het is in dit opzicht irrelevant of het appartement al dan niet opnieuw verhuurd werd gedurende deze periode(616).

(c) Opzegging na verloop van de bedongen duur

316. EEN OPZEGGING IS VOOR HET EINDE VAN DE HUUR NIET NODIG. — De partijen hebben op 21 mei 1993 een schriftelijke huur gesloten voor de duur van één jaar voor een ongemeubelde studio, ingaande op 1 juni 1993 en eindigend op 31 mei 1994. De huurster geeft met aangetekende brief een opzegging op 31 maart 1994 tegen 31 juni 1994. De verhuurster, eiseres, antwoordt dat zij de opzegging niet kan aanvaarden want dat deze niet in overeenstemming is met de huurovereenkomst, die bepaalt dat de beide partijen het recht hebben de overeenkomst te beëindigen, uitsluitend door opzegging per aangetekend schrijven, verzonden ten laatste drie maanden voor het verval van elke huurperiode en dat er anders een nieuwe huurperiode ingaat voor dezelfde periode als de voorgaande. Volgens het gemene recht inzake huur eindigt de huurovereenkomst van bepaalde duur in beginsel van rechtswege, wanneer de bepaalde tijd is verstreken, zonder dat een opzegging vereist is. De Vrederechter oordeelt dat dit beginsel ook geldt voor de woninghuur van minder dan drie jaren. Het contractueel inbouwen van een opzeggingsregeling is onverenigbaar met het dwingend karakter van de Woninghuurwet. De huurster roept dus terecht de ongeldigheid van de bepaling van de huurovereenkomst, die een opzegging vereist, in. Er was geen opzegging nodig. Wel was het nuttig, teneinde een wederinhuring te beletten, om vóór het einde van de overeenkomst, een kennisgeving van verzet tegen de wederinhuring te geven. Zulke kennisgeving is niet aan een termijn of vormvereiste onderworpen. De huurovereenkomst eindigde op 31 mei 1994. De huurster bleef het pand bezetten in de maand juni 1994 en dit zonder titel. Voor deze bezetting heeft ze een vergoeding betaald(617).

De Vrederechter te Turnhout had in het verleden reeds in die zin uitspraak gedaan. De verhuurder kan de stilzwijgende wederinhuring beletten door aan de huurder een bericht te sturen dat hij bij het einde van de overeengekomen korte duur, *in casu* van één jaar, het goed moet verlaten. Zulke verwittiging is geen opzegging, nu zij niet tot doel heeft een lopende huur te beëindigen, maar enkel beoogt te beletten dat een stilzwijgende verlenging tot stand zou komen. Zulke verwittiging, kennisgeving of verzet tegen een verdere stilzwijgende huurverlenging is aan geen enkele termijn of vormvereiste onderworpen. De wettelijke opzeggingsregeling die geldt voor de negenjarige

(616) [Vred. St.-Jans-Molenbeek 31 maart 1998](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 75.

(617) [Vred. Turnhout 13 oktober 1995](#), *Turnh. Rechtsl.* 1994-95, 112, noot B. CLAESSENS.



huurovereenkomsten is niet toepasselijk op de kortlopende huurovereenkomst van één jaar. Deze eindigt van rechtswege wanneer de bepaalde tijd is verstreken zonder dat een opzegging is vereist. Dit beginsel van gemeenrecht is in de Woninghuurwet behouden voor de korte huurovereenkomsten van minder dan drie jaren. Dit is nu veranderd in de nieuwe huurwet van 1997. De huur wordt beëindigd mits één van de partijen tenminste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent (artikel 3, § 6 Woninghuurwet)(618).

317. BEËINDIGINGSMODALITEITEN. — Volgens sommigen zou de huurovereenkomst van korte duur bij toepassing van het gemene recht (artikel 1737 B.W.) onder vigeur van de Woninghuurwet van 1991 van rechtswege vervallen op de einddatum. Een opzegging was in deze visie overbodig, behalve dan om stilzwijgende wederinhuring te vermijden. Dat men teruggreep naar de gemeenrechtelijke principes is niet verrassend, gelet op het feit dat de wettekst en de parlementaire voorbereiding aan duidelijkheid te wensen overlieten. Het praktische gevolg van deze stelling was dat de huurder tot op het laatste moment in het ongewisse kon worden gelaten omtrent het lot van zijn huurovereenkomst en omtrent zijn woonzekerheid.

Anderen opteren voor de stelling dat de opzeggingstermijn van één maand gold voor alle soorten van huurovereenkomsten van korte duur, niet alleen voor deze afgesloten voor een duur van drie jaren, maar ook voor deze afgesloten voor slechts één jaar of slechts enkele maanden. Deze stelling ging uit van de beschermingsgedachte die aan de basis ligt van de Woninghuurwet: het waarborgen van woonzekerheid. Men weet dat deze visie door de wetgever gevolgd werd bij de wetwijziging van 1997.

Een derde strekking, die ook steun vond in de rechtspraak, maakte een onderscheid tussen huurovereenkomsten die voor een duur van drie jaren en die voor minder dan drie jaren werden afgesloten. Enkel in het eerste geval zou er een opzegging moeten worden betekend van één maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. Is de woninghuurovereenkomst afgesloten voor minder dan drie jaren, dan zou de huurovereenkomst volgens de gemeenrechtelijke principes automatisch eindigen bij het verstrijken van de overeengekomen termijn. De drie stellingen pogen uiteindelijk een slecht geredigeerde wettekst te verantwoorden. Opgemerkt kan hier worden dat de Vrederechters niet mals zijn voor de kwaliteit van het wetgevend werk. Ze hebben uiteraard gelijk.

Tussen partijen werd op 10 oktober 1992 een huurovereenkomst afgesloten betreffende een appartement op de vijfde verdieping tegen een prijs van 66.000 frank per maand, voor een duur van drie jaren met ingang van 1 januari 1993, om derhalve te eindigen op 31 december 1995. Artikel 3 van de huurovereenkomst voegt eraan toe: „Met opzegging van minstens één maand door één van beide partijen vóór die vervalddag. Bij gebrek aan

(618) [Vred. Turnhout 14 oktober 1994](#), *Turnh. Rechtsl.* 1995-96, 14.



opzegging zal het contract worden verlengd voor een duur van zes jaren”. Op 26 juni 1995 werd aan de verhuurders opzegging betekend tegen 30 september 1995. In zijn vonnis bevestigt de Vrederechter de stelling dat een woninghuurcontract van korte duur, in afwijking van het gemene huurrecht, wordt beëindigd mits door één der partijen een opzegging werd betekend van één maand te rekenen vanaf de datum waarop het contract werd afgesloten(619). Voorts maakt de Vrederechter van het eerste kanton een correcte toepassing van een ander — weliswaar omstreden — principe dat de beëindiging van een woninghuurovereenkomst van korte duur regelt. Voor berekening van de vervalddag van het contract moet worden uitgegaan van de datum waarop het huurcontract werd afgesloten en dus niet van de inwerkingtreding ervan. Van belang is hier derhalve de datum van ondertekening van het geschrift, niet de datum van inwerkingtreding. Waarom de wetgever de voorkeur heeft gegeven aan de datum van sluiting van de huurovereenkomst, blijft een raadsel. De wetgever heeft bij de totstandkoming van deze bepaling de concrete gevolgen onvoldoende ingeschat. Er werd blijkbaar vergeten dat ook kortlopende huurcontracten worden afgesloten, soms vele dagen, soms een maand of meer voordat de huur daadwerkelijk een aanvang neemt. Beide partijen lopen hierdoor het gevaar voor een volstreekte verrassing te worden geplaatst. Voor de huurder zou de huurovereenkomst van korte duur aldus wel eens zéér kort kunnen worden. Wanneer er immers meerdere weken of maanden verlopen zijn tussen de ondertekening van de huurovereenkomst en de inwerkingtreding ervan, dan wordt deze periode meegerekend voor de berekening van de duur van de huur, ook al heeft de huurder tijdens deze periode niet het genot gehad van het huurgoed. De huurder dreigt ook vroeger dan contractueel voorzien uit de woning te worden gezet, waardoor ijlings dient gezocht te worden naar alternatieve huisvesting. Ook de verhuurder lijkt een niet te onderschatten gevaar te lopen. Om te vermijden dat de negenjarige duur ontstaat, met beperkte en streng gesanctioneerde opzegmogelijkheden, moet de verhuurder er immers over waken dat hij tijdig opzegging betekent aan de huurder. Het geschil waarover de Vrederechter van het zevende kanton uitspraak moest doen, illustreert dit gevaar(620). De verhuurder had in deze zaak tijdig opzegging betekend „volgens de letter” van de tussen hem en de huurder gesloten overeenkomst. Tussen de partijen was op 18 april 1991 een huurovereenkomst gesloten voor een termijn van drie jaren, ingaand op 1 september 1991 en eindigend op 31 augustus 1994. De verhuurder gaf de huurder opzeg tegen 31 augustus 1994 bij aangetekend schrijven van 8 juni 1994. Te laat, volgens de Vrederechter: overeenkomstig artikel 3, § 6 Woninghuurwet kan enkel worden bevestigd dat bij gebrek aan geldige opzegging een huur van negen jaren is ingegaan vanaf de datum dat de oorspronkelijke overeenkomst werd gesloten, met name op 18 april 1991. In de zaak waarover de Vrederechter van het 1^{ste} kanton uitspraak moest

(619) [Vred. Gent 15 december 1995](#), *T.G.R.* 1996, 76, noot P. DE SMEDT.

(620) [Vred. Gent 19 december 1994](#), *T. Vred.* 1996, 76.



doen, werd de verhuurder te goeder trouw dan weer geconfronteerd met een huurder die het goed — althans volgens de letter van het huurcontract — voortijdig wou verlaten, zonder dat tijdig maatregelen zouden kunnen worden genomen met het oog op de wederverhuring ervan(621).

318. BEËINDIGING KORTLOPENDE HUUR. OPZEGGING VEREIST. — Een flat werd verhuurd bij overeenkomst van 25 december 1991. Deze voorzag uitdrukkelijk in een „aanpassings- en bedenktijd” van één jaar vanaf 1 januari 1992 tot 31 december 1992 die aan een huurovereenkomst van negen jaren overeenkomstig artikel 3 van de Wet van 20 februari 1991 zou voorafgaan. Eind 1992 deelden de huurders de verhuurders per telefoon mee dat zij de huur wilden beëindigen. De verhuurder stemde bij ter post aangetekende brief van 4 december 1992 in met een vertrek op 31 januari 1993, „met dien verstande dat zijn aanvaarding veronderstelt dat ook de tegenpartij zich zou houden aan de nieuwe regeling, die de nieuwe huurwet wordt genoemd”. Uit die vaststelling volgt dat de huurders, ook al hebben zij hun opzegging niet „betekend” aan de verhuurders, laatstgenoemden daarvan niettemin op de hoogte hebben gebracht, en dat de verhuurders, nu zij op die mededeling hebben geantwoord met voormelde brief, zich niet hebben beroepen op de onregelmatigheid van de opzegging, maar deze integendeel als geldig beschouwd hebben. Door zich akkoord te verklaren met het vertrek van de huurders op 31 januari 1993, hebben ze er bovendien mee ingestemd dat de huurovereenkomst van korte duur (van 1 januari 1992 tot 31 december 1992) met één maand zou worden verlengd overeenkomstig artikel 3, § 6, derde lid Woninghuurwet. De voorziening wordt verworpen omdat de middelen berusten op een onjuiste lezing van het vonnis van de Vrederechter te Fléron en derhalve feitelijke grondslag missen. Het Hof van Cassatie neemt impliciet aan dat partijen door het sluiten van een nieuw kortlopend huurcontract van één maand, ingaand op 1 januari 1993, op stilzwijgende wijze zijn overeengekomen het huurcontract van negen jaren niet uit te voeren, met andere woorden het te verbreken. Het Hof van Cassatie aanvaardt dat de kortlopende huur door de huurder werd opgezegd, dat de verhuurder deze opzegging heeft geldig verklaard en dat partijen vervolgens een nieuwe kortlopende huur van één maand hebben gesloten overeenkomstig artikel 3, § 6, derde lid Woninghuurwet. Over het lot van de voorheen eveneens tussen partijen gesloten huurovereenkomst van negen jaren drukt het Hof van Cassatie zich niet expliciet uit, omdat het bestaan ervan op 31 januari „niet blijkt uit het bestreden vonnis”. Het Hof lijkt volgens de annotator een standpunt te hebben ingenomen met betrekking tot de controverse in de rechtsleer en rechtspraak over de vraag of een kortlopende woninghuurovereenkomst al dan niet moet worden opgezegd wanneer de overeengekomen huurtermijn verstrijkt. De gebrekkige formulering van art 3, § 6 van de Woninghuurwet is niet vreemd aan deze controverse. Tegenover het standpunt dat een kort-

(621) [Vred. Gent 15 december 1995](#), *T.G.R.* 1996, 76, noot P. DE SMEDT.



lopend huurcontract volgens de gemeenrechtelijke principes van het contractenrecht automatisch eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, kan worden ingebracht dat een opzegging wel vereist is. Dit doet het geannoteerde arrest. De Wet van 13 april 1997 heeft in het nieuwe artikel 3, § 6, al. 4 deze zienswijze bevestigd(622).

319. BEREKENING VAN DE OPZEGGINGSTERMIJN. VERTREKPUNT IS HET SLUITEN VAN DE OVEREENKOMST. — Tussen partijen werd op 18 april 1991 een huur-overeenkomst gesloten met betrekking tot een appartement gelegen te Gent voor een termijn ingaand op 1 september 1991 en eindigend op 31 augustus 1994 „zonder stilzwijgende vernieuwing”. De overeenkomst bepaalde ook dat zij kon worden opgezegd tegen het einde van het derde jaar bij aange-tekend schrijven of deurwaardersexploot tenminste één maand vóór de vervaldag van de overeenkomst, bij ontstentenis waarvan de lopende huur-overeenkomst geacht zou worden te zijn aangegaan voor een duur van negen jaren te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst werd gesloten. De huur werd ter registratie aangeboden op 30 mei 1991. De verhuurster zegt per aangetekende brief van 8 juni 1994 de overeenkomst op tegen 31 augustus 1994 en dagvaardt de huurster ter geldigverklaring van de opzegging. Terzake is artikel 3, § 6, al. 4 Woninghuurwet van toepassing. De huurovereenkomst werd gesloten op 18 april 1991. Derhalve diende de opzegging te gebeuren uiterlijk één maand vóór 18 april 1994. De datum waarop de huur geregistreerd werd noch de conventionele vervaldata zijn terzake dienend. De opzegging werd verstuurd op 8 juni 1994, dit is buiten de termijn en zodoende is ze ongeldig. De tekst van de overeenkomst die tussen partijen werd gesloten, was logisch, maar kan niet toegepast worden omwille van de dwingende aard van de terzake geldende wetsbepaling, waarop de huurster zich beroept. Overeenkomstig artikel 3, § 6 Woninghuurwet kan enkel worden besloten dat bij gebrek aan een geldige opzegging een huur van negen jaren is ingegaan vanaf de datum dat de oorspronkelijke overeenkomst werd gesloten, met name vanaf 18 april 1991. Het argument dat de verhuurster te goeder trouw misleid werd en zich steunde op een model dat gepubliceerd werd in één van de courante naslagwerken in verband met huur kan enkel worden beantwoord met de vaststelling dat veel auteurs de praktische gevolgen van het gebrekkige wetgevende werk niet kritisch genoeg benade-ren. Aldus Vrederechter Evers van het zevende kanton te Gent(623).

320. OPZEGGING NA STILZWIJGENDE HUURVERLENGING BINNEN DE EERSTE PERIODE VAN DRIE JAREN. — Op 22 februari 1992 werd een woning verhuurd, die daarvóór aan de broer van de huidige huurster verhuurd was, en dit van 23 februari 1992 tot 22 februari 1993. De huurprijs bedroeg 15.000 frank per maand. Overeengekomen werd dat beide partijen die huur konden beëindi-

(622) [Cass. 24 november 1994](#), verwijzing in *A.C.* 1994, 1014; *Pas.* 1994, I, 1008; *Res Jur. Imm.* 1995, 85 en *A.J.T.* 1995-96, 97, noot P. LEFRANC.

(623) [Vred. Gent 19 december 1994](#), *T. Vred.* 1996, 76.



gen met een opzegging van drie maanden. Geen der partijen gaf een opzegging aan de andere vóór de beëindiging van de éénjarige periode. Door stilzwijgende huurverlenging is aldus een nieuwe huur ingegaan aan dezelfde voorwaarde als die van de oorspronkelijke huur, met inbegrip van de duur. Op 30 augustus 1993 verliet de huurster het gehuurde goed. Het bleef echter bezet door haar zuster en, lijkt het, ook door haar broer die er officieel gedomicilieerd was sinds 7 mei 1991. Het vonnis oordeelt dat op grond van artikel 3, § 6 een negenjarige huur slechts ontstaat bij afwezigheid van een opzegging gedurende de drie eerste jaren. Een opzegging is aan geen vormvoorschrift onderworpen en kan zelfs blijken uit een ondubbelzinnige houding van partijen; aldus kan het vertrek van de huurster als een opzegging beschouwd worden. Uit de persoonlijke verschijning van de verhuurster blijkt dat deze zeer goed wist dat de huurster het goed verlaten had in augustus 1993. Maar de stilzwijgend hernieuwde huur neemt slechts een einde op 22 februari 1994. Aldus moet de huurster de huurgelden betalen tot het einde van de huur, met name tot 22 februari 1994(624).

321. STILZWIJGENDE WEDERINHURING. GEEN OPZEGGING VEREIST. — Een huurcontract met betrekking tot de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats moest dienen, werd afgesloten voor dertien maanden. In de loop van de laatste huurmaand liet de verhuurster weten dat ze het huurcontract niet wenste te verlengen. Zich beroepend op de bepaling van artikel 3, § 6, lid 4 Woninghuurwet hield de huurder voor dat deze zogenaamde opzeggingsbrief laattijdig was, omdat deze in de loop van de laatste huurmaand was betekend. Deze stelling werd door de rechtbank verworpen: de huurovereenkomst van bepaalde duur wordt automatisch beëindigd. De brief in de loop van de laatste maand verstuurd, had enkel tot doel de stilzwijgende wederinhuring te voorkomen. Volgens Y. Merchiers eindigt een huur van bepaalde duur conform het gemene recht van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat opzegging vereist is (artikel 1737 B.W.), bij gebrek aan afwijkende bepaling in de Woninghuurwet. Blijft de huurder in de woning zonder protest van de verhuurder, dan treedt stilzwijgend wederinhuring in voor dertien maanden. De huur wordt dan opnieuw beëindigd zonder opzegging. Treedt dan voor een tweede maal stilzwijgende wederinhuring in dan zal de grens van drie jaren overschreden zijn. Vóór afloop van de 36^{ste} maand kunnen verhuurder of huurder echter eenzijdig rechtsgeldig de huur opzeggen, mits zij een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht nemen. Dit betekent dat de opzegging om rechtsgeldig te zijn in ieder geval dient betekend te worden vóór de aanvang van de 35^{ste} maand(625).

(624) [Vred. Jumet 26 september 1994](#), *J.T.* 1995, 285.

(625) [Rb. Namen 20 december 1993](#), *T.B.B.R.* 1995, 85, noot Y. MERCHIER; *R.R.D.* 1994, 59; *Waarvan Akte* 1994, 84 en *J.T.* 1994, 437.



AFDELING 6
LEVENSLANGE HUUR

De moeder van de verweerder had met de eiser (de huurder) met wie ze sinds mei 1981 samenleefde een levenslange authentieke huur gesloten op 9 juli 1986. De huur was gesloten voor een duur die zou eindigen de eerste van de maand volgend op het overlijden van de huurder, met dien verstande dat de verhuurster het recht had het goed te bewonen samen met de huurder en dat deze huur niet beëindigd kon worden dan door een akkoord van beide partijen. Na het overlijden van zijn moeder, geeft de zoon opzegging aan de huurder voor persoonlijk gebruik. Vóór de wetwijziging van 1997 was de vraag betwist of een levenslange huur beschouwd moest worden als een huur voor bepaalde of voor onbepaalde duur. De Vrederechter oordeelt dat het gaat om een huur voor bepaalde duur, en hij verwijst hierbij naar de bestaande rechtsleer. Derhalve besluit hij dat de opzegging die gegeven werd op 28 februari 1995 op basis van artikel 3, § 2 Woninghuurwet niet geldig is(626).

Luidens een notariële overeenkomst van 22 maart 1977, die als „*bail à vie*” gekwalificeerd werd, werd aan eiseres en haar (intussen overleden) echtgenoot een woonhuis met tuin in huur gegeven. De huur zou eindigen bij het overlijden van de langstlevende. De huurders konden met een opzegging van zes maanden bij elke verjaardag van de huur opzegging geven. Daaruit besloot de rechtbank dat het om een huur van onbepaalde duur ging. Om die reden wordt het vonnis gecasseerd. De huur voor het leven is een huur-overeenkomst van bepaalde duur, die van rechtswege een einde neemt de dag van het overlijden van de langstlevende van de huurders. De mogelijkheid voor de huurder om een einde te maken aan de huur, brengt niet met zich dat het om een huur van onbepaalde duur zou gaan. De feitenrechter meende dat op 28 februari 1991 de Wet van 20 februari 1991 van toepassing was op de litigieuze huurovereenkomst, vermits de overgangsbepalingen van toepassing waren en het volgens hem om een geschreven huur van onbepaalde duur ging. Dit zou toelaten om tijdelijk een vraag van herziening van het huurbedrag in te stellen. De rechtbank had aldus de huurprijs van 9.200 frank per maand verhoogd tot 12.000 frank vanaf 1 maart 1992, op grond van artikel 14 van de overgangsbepalingen van de Wet van 20 februari 1991(627).

Sinds de Wet van 1997 worden ook de zogenaamde huurcontracten voor het leven wettelijk geregeld (nieuw artikel 5, § 8 Woninghuurwet). De wettelijke opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder voorzien bij de huur van negen jaren zijn hier in beginsel uitgesloten, tenzij anders is overeengekomen. Opzegging door de huurder blijft mogelijk. Wordt een dergelijke levenslange huur opgezegd door de huurder en verstrijkt de opzegging

(626) [Vred. Grâce-Hollogne 23 juni 1995](#), *T. Vred.* 1996, 343.

(627) [Cass. 29 mei 1998](#), *A.C.* 1998, 622; *Act. Jur. Baux* 1998, 135, noot B. LOUVEAUX en *T.B.B.R.* 2000, 95, noot Y. MERCHIEERS.



tijdens de eerste driejarige huurperiode, dan is de huurder, conform artikel 3, § 5 Woninghuurwet, eveneens een vergoeding verschuldigd aan de verhuurder.

AFDELING 7

NEGENJARIGE HUUR

(a) Onderling akkoord

322. VERMOEDEN VAN ONDERLING AKKOORD. RECHTSVERWERKING. — Bij overeenkomst van 28 augustus 1990 werd een woning verhuurd voor de duur van één jaar vanaf 1 september 1990, „met stilzwijgende wederverhuuring voor telkens één jaar”. Volgens artikel 3 kon iedere partij de lopende huurovereenkomst beëindigen bij het einde van iedere periode op voorwaarde dat er twee maanden op voorhand een opzegging zou worden betekend. De huurprijs bedroeg 16.500 frank per maand. Bij aangetekend schrijven van 26 februari 1992 deelt de huurster aan de verhuurder mee dat zij opzegging betekent voor 1 maart 1992. In dit schrijven verwijst zij naar een onderhoud met de verhuurder en naar de afspraak dat deze opzeggingsperiode nog kan ingekort worden indien de verhuurder vroeger al een nieuwe huurder zou vinden. Bij aangetekend schrijven van 27 april 1992 laat de verhuurder weten dat hij niet akkoord gaat met deze vervroegde beëindiging en hij vraagt naleving van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een schadevergoeding van drie maanden huur. Hij weigert de waarborg terug te betalen. Niettemin sluit hij reeds vóór 1 mei 1992 een huurovereenkomst af met een nieuwe huurder. Op de huurovereenkomst met de eerste huurder is vanaf 1 september 1991 de Woninghuurwet van toepassing. Partijen kunnen door onderlinge overeenkomst steeds hun lopende huurovereenkomst beëindigen. Het bewijs van dit akkoord kan door alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, geleverd worden. De Vrederechter overweegt dat de verhuurder pas twee maanden nadat hij de opzeggingsbrief van de huurster ontving haar meedeelde een opzeggingsvergoeding te eisen. De brief van de verhuurder dateert van 27 april 1992 en werd verstuurd nauwelijks twee dagen vóórdat hij de plaatsbeschrijving met de nieuwe huurder opstelde. De opzeggingsbrief van de huurster maakt duidelijk melding van het onderling akkoord dat de opzeggingsperiode ingekort kon worden zodra er een nieuwe huurder gevonden werd. Het feit dat de verhuurder niet onmiddellijk reageerde op dit schrijven, wekt het vermoeden dat er tussen partijen inderdaad een akkoord bestond de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen zonder dat er door de huurster enige vergoeding zou moeten betaald worden. Bovendien heeft hij door zijn gedraging achteraf eveneens de indruk gewekt dat hij akkoord ging met de vervroegde beëindiging en het niet-naleven van de wettelijk voorziene opzeggingstermijn van drie maanden huur. De indruk wekken met de opzegging akkoord te gaan door niet onmiddellijk te reageren, en een feitelijke gedraging aannemen die laat vermoeden dat hij met de vervroegde beëindi-



ging instemt, om dan achteraf en na een nieuwe huurovereenkomst met een derde te hebben gesloten een andere houding aan te nemen, druist in tegen de regel van de goede trouw in de relatie tussen verhuurder en huurder. De verhuurder kan dan ook geen aanspraak maken op enige schadevergoeding, opzeggings- of wederverhuringvergoeding(628).

323. MINNELIJKE BEËINDIGING VAN DE HUUR. — Een door beide partijen ondertekende plaatsbeschrijving bij het einde van de huurovereenkomst levert een schriftelijk bewijs op van de minnelijke beëindiging van de overeenkomst op het ogenblik van het opmaken van de plaatsbeschrijving(629).

(b) Opzegging

1) Algemeen

324. OPZEGGING AAN ECHTGENOTEN (ARTIKEL 215 B.W.). — Wanneer vóór het huwelijk een woninghuur gesloten werd door één van de twee echtgenoten, dan moeten de echtgenoten, indien zij de nietigheid inroepen van een opzegging die slechts aan de ondertekenaar betekend werd, het bewijs leveren dat de verhuurder kennis heeft gehad van het huwelijk vóór het verstrijken van een nuttige termijn om opzegging te geven. Dit bewijs wordt niet geleverd door het feit dat de overeenkomst ondertekend werd „voor aval” door de toekomstige echtgenoot, aangezien deze vermelding typisch is voor eenzijdige verbintenissen zoals deze van de borg en niet van meerszijdige verbintenissen zoals deze van een mede-huurder. Het bewijs wordt ook niet geleverd door het feit dat de huurprijzen betaald werden via een rekening op naam van „de heer en mevrouw”, want deze vermelding duidt niet noodzakelijkerwijze aan dat er een huwelijk gesloten werd, en evenmin door het feit dat in de briefwisseling, die niet tot doel had dit huwelijk bekend te maken, de oorspronkelijke huurder de uitdrukking „mijn echtgenote en ik” gebruikte(630).

325. ONDERTEKENING DOOR SLECHTS EEN ECHTGENOOT-VERHUURDER. WANNEER BEGINT DE OPZEGGINGSPERIODE TE LOPEN? — Mohammed Houiti en zijn echtgenote Marhoub zijn sinds 1988 eigenaar van een onroerend goed in St.-Jans-Molenbeek. Theofiel bezet een zolderkamer in dat onroerend goed sinds minstens 25 jaar en betaalt een huurprijs van 3.400 frank per maand. Het gezin van de eigenaar telt negen kinderen. Op 29 december 1997 geeft de eigenaar zonder medewerking van zijn echtgenote opzegging aan Theofiel „dans le but d'une meilleure utilisation familiale”. Die opzegging kan geen gevolg krijgen, omdat de gebruikte uitdrukking te onnauwkeurig is met

(628) [Vred. Leuven 6 februari 1996](#), *Huurrecht* 1996, 55, noot P. DE SMEDT.

(629) [Vred. Gent 5 mei 1995](#), *R.W.* 1996-97, 1342.

(630) [Vred. Jumet 16 december 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 72 en *R.R.D.* 1997, 40.



betrekking tot de familieband. Maar op 26 februari 1998 wordt opnieuw een opzegging betekend, ondertekend door beide echtgenoten en waarin duidelijk de bedoeling vermeld wordt dat de verhuurders zelf met hun negen kinderen het deel van het onroerend goed wensen te gebruiken dat aan Theofiel verhuurd werd. De Vrederechter vindt dat het van een overdreven formalisme zou getuigen te vereisen dat de identiteit van de negen kinderen zou vermeld worden. Wel rijzen hier andere vragen, met name wanneer de opzeggingstermijn begint te lopen en welke de duur ervan is. Een opzegging van drie maanden werd betekend. *In casu* moest een opzegging van zes maanden betekend worden. De opzegging is daarom niet ongeldig, maar de gevolgen van de opzegging worden in de tijd verschoven. De brief van 26 februari werd volgens de afstempeling door de post op 27 februari aan de post afgegeven en dit was een vrijdag. De aangetekende brief kon dus niet vóór 2 maart aangeboden worden. De opzegging begint te lopen de 1ste van de maand volgend op de maand waarin de opzegging betekend werd. De opzegging begint dus te lopen op 1 april 1998 en zal lopen tot 30 september 1998(631).

326. OPZEGGING OP ELK OGENBLIK. — Er zijn in de Woninghuurwet verscheidene hypothesen waarin de verhuurder of de huurder opzegging kunnen betekenen „op elk ogenblik”. Aldus kan de verhuurder op elk ogenblik opzegging geven hetzij voor persoonlijk gebruik (artikel 3, § 2), hetzij om werken te beginnen in het onroerend goed waarin zich verschillende huurwoningen bevinden (artikel 3, § 3). Van zijn kant kan de huurder opzegging betekenen of een tegenopzegging betekenen op elk ogenblik (artikel 3, § 5, 1ste en 3de lid), en ook de verkrijger van een goed dat verhuurd is zonder vaste dagtekening, maar dat sinds minstens zes maanden door de huurder bewoond is, kan op elk ogenblik opzeggen (artikel 9, 2de lid). De draagwijdte van de formulering „op elke ogenblik” staat ter discussie. Voor bepaalde auteurs betekent dit dat de opzegging die betekend wordt gevolg heeft vanaf de volgende dag van de aanbieding ervan op het adres van de bestemming. De opzegging zou dus een einde kunnen stellen aan de huur op een datum die niet noodzakelijkerwijze overeenkomt met de vervalddag van de huurprijs. Maar volgens andere auteurs moet de huur noodzakelijkerwijze eindigen bij het einde van een huurperiode. Bij de wetswijziging van 13 april 1997 werd artikel 3 van de wet vervolledigd door een negende lid. Deze bepaling beëindigt de discussie. Voortaan zal zelfs indien de vervalddag van de huurprijs niet de eerste dag van elke maand gebeurt, maar bijvoorbeeld de vijftiende, de huur desalniettemin een einde nemen bij het einde van de kalendermaand. In zo’n geval zal vermits de laatste periode van de huur niet volledig is, de huurder de huurprijs slechts moeten betalen *pro rata temporis*. De redactie van artikel 3, § 9 deed een nieuwe discussie rijzen.

(631) [Vred. St.-Jans-Molenbeek 14 april 1998](#), *J.L.M.B.* 1998, 1446, noot M. VAN DER MERSCH.



Sommige auteurs menen dat de dag waarop de opzegging gegeven wordt niet de dag is van de verzending van de opzeggingsbrief, maar deze van de werkelijke of mogelijke ontvangst. Andere auteurs die de tekst letterlijk lezen menen dat de dag waarop de opzegging is gegeven deze is waarop de beslissing om de huurovereenkomst te verbreken op eenzijdige wijze betekend wordt. De Vrederechter van St.-Jans-Molenbeek heeft zich in het daarnet aangehaalde vonnis voor de eerste thesis uitgesproken.

327. OPZEGGING OP ELK OGENBLIK GEGEVEN (ARTIKEL 3, § 2 WONINGHUURWET VAN 1991). — De opzegging die op elk ogenblik gegeven mag worden, heeft gevolgen de dag na de werkdag waarop hij ontvangen wordt door de bestemming. De opzeggingstermijn kan slechts ten einde lopen op het einde van een maandelijkse vervaldag van de huur op grond van het beginsel volgens hetwelke de vervallen huurprijs verschuldigd is(632).

De woorden „à tout moment” betekenen niet dat de opzegging betekend kan worden tegen gelijk welke dag van de maand en onmiddellijk gevolgen kan sorteren. Ze betekenen dat de verhuurder niet moet wachten — zoals dit het geval is voor andere vormen van vervroegde verbreking (artikel 3, § 3 en 4) — op de beëindiging van een driejaarlijkse periode om de huur beëindigen. Men weet dat de Wet van 13 april 1997 in artikel 6, 10^o bepaalt: „In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven”. Het besproken vonnis heeft reeds dit standpunt aangenomen en de vraag is nu definitief beslecht tenminste met betrekking tot de opzeggingen die betekend werden vanaf 31 mei 1997(633). Maar de vraag blijft betwist onder vigeur van de Wet van 20 februari 1991, dit wil zeggen voor alle opzeggingen die betekend werden vóór 31 mei 1997. De interpretatie die het vonnis van de Vrederechter te Doornik weerhoudt, geniet geen eenstemmigheid.

328. DATUM WAAROP DE OPZEGGING GEVOLGEN SORTEERT. — De verhuurder geeft aan de huurder een opzegging voor eigen gebruik overeenkomstig artikel 4, § 1, a van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning met een opzeggingstermijn van zes maanden. Dit gebeurt per brief van 21 mei 1990, maar deze wordt pas verzonden op 6 juni 1990. Toch vermeldt de brief dat de termijn ingaat op 1 juni 1990. Het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel oordeelt dat de opzegging nietig is, omdat de door de wet vastgestelde vormvoorschriften niet zijn nageleefd. Het Hof van Cassatie oordeelt echter dat de betreffende wettelijke bepaling enkel vereist dat de verhuurder zijn wil om een einde te maken aan de

(632) [Vred. Doornik 22 augustus 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX.

(633) Artikel 6, 10^o van de wet van 13 april 1997 is inderdaad van toepassing op de opzeggingen die gegeven werden na de inwerkingtreding van de wet (artikel 15, 6de lid van de wet van 13 april 1997).

huurovereenkomst bekend maakt en dat er een termijn van zes maanden moet zijn tussen de betekening van de opzegging en de ontruiming door de huurder. Er wordt geen andere vormvereiste geëist dan de vermelding van de identiteit van de persoon, die het onroerend goed zal bewonen. Er is derhalve geen reden om de nietigheid van de opzegging uit te spreken. Een dergelijke opzegging is niet nietig, maar zal uiteraard pas rechtsgevolgen hebben op de datum waarop deze had moeten worden gegeven. Men gaat ervan uit dat een opzegging, die is gegeven voor een vroegtijdige of onjuiste datum niet door nietigheid is aangetast, maar dat de uitwerking wordt uitgesteld tot op de datum waarop hij normaliter diende te worden betekend om uitwerking te krijgen, hetzij volgens de wettelijke bepalingen, hetzij volgens de overeenkomst. In de Woninghuurwet is een gelijkaardige bepaling opgenomen. Dit is in overeenstemming met de regel dat de opzegging in beginsel niet aan bepaalde vormvereisten is onderworpen, tenzij deze die een bijzondere bepaling expliciet oplegt(634).

329. EEN ONTIJDIGE OPZEGGING. — Bij een woninghuurovereenkomst van onbepaalde duur is een ongemotiveerde opzegging die ontijdig (dit wil zeggen met een te korte opzeggingstermijn en té vroeg) werd gegeven, niet nietig. De ontijdigheid van een opzegging in strijd met dwingende wetsbepalingen wordt hersteld door de wettelijke termijnen toe te passen. De feiten kunnen als volgt worden samengevat: op 1 januari 1995 hebben de partijen een woninghuurovereenkomst voor onbepaalde duur gesloten. Op 21 februari 1995 (dit is minder dan twee maanden later) stuurt de verhuurder een opzegging zonder motivering met een opzeggingstermijn van drie maanden aan de huurder. De raadsman van deze laatst antwoordt hierop dat de huurders het gehuurde goed zullen verlaten in overeenstemming met de opzegging, maar stelt tevens de verhuurder in gebreke om schadevergoeding op grond van artikel 3, § 4 Woninghuurwet te betalen. Onmiddellijk nadien vorderen de verhuurders de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie, die bestaat in het in strijd met de overeenkomst houden van twee honden en het laattijdig (slechts rond het midden van de maand) betalen van de huur voor de maanden januari en februari. Op 23 mei 1995 verlaten de huurders het gehuurde goed definitief en bezorgen de sleutels aan de verhuurder terug. Centraal staat dus de vraag welke rechtsgevolgen een ontijdige, *in casu* vroegtijdige opzegging heeft. Immers, artikel 3, § 4 Woninghuurwet dat van dwingend recht is, maakt vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst zonder motivering slechts mogelijk tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. De Wet van 13 april 1997 heeft niets gewijzigd aan artikel 3, § 4 Woninghuurwet. De huurder kan de vroegtijdige opzegging zonder meer naast zich neerleggen en in het gehuurde goed

(634) [Cass. 25 november 1993](#), *A.C.* 1993, 984; *Pas.* 1993, I, 988; *T.B.B.R.* 1995, 284, noot B. HUBEAU; *J.T.* 1994, 500 en *Bull.* 1993, 988.



blijven, tot het verstrijken van de eerste driejarige periode. Op grond van artikel 3, § 4 Woninghuurwet zou de verhuurder bovendien een vergoeding ten belope van negen maanden huur aan de huurder verschuldigd zijn. In het besproken geval verkoos de huurder echter het gehuurde goed te verlaten in overeenstemming met de opzegging. Hiermee deed hij afstand van zijn recht in het goed te blijven. Impliceert deze afstand van het recht om in het goed te blijven tot het verstrijken van de eerste driejarige periode dat ook de in artikel 3, § 4 Woninghuurwet voorziene vergoeding niet meer kan worden gevraagd? Deze vraag moet ontkennend worden beantwoord. Immers, afstand van recht wordt niet vermoed. Ze dient te volgen uit feiten en handelingen die voor geen andere interpretatie vatbaar zijn. Welnu, afstand van het recht om in het goed te blijven, impliceert geenszins afstand van het recht om de forfaitaire vergoeding van artikel 3, § 4 Woninghuurwet te vorderen. De wet heeft daarenboven een forfaitaire vergoeding van negen maanden opgelegd wanneer een verhuurder tegen het verstrijken van de eerste drie jaren wordt opgezegd; *a fortiori* geldt deze vergoeding na vijf maanden(635).

330. VOORAFGAANDE INGEBREKESTELLING. — In hetzelfde vonnis oordeelt de Vrederechter terecht dat aan een vereiste van voorafgaande ingebrekestelling niet wordt voldaan door een dagvaarding waarin de ontbinding van de overeenkomst wordt gevorderd op grond van een contractuele tekortkoming die de schuldenaar reeds vóór de rechtsingang herstelde. Hetzelfde geldt wanneer de schuldenaar, die voorafgaand aan de dagvaarding niet werd aangemaand, onmiddellijk een gevolg geeft aan de in de dagvaarding vervatte ingebrekestelling.

2) Motivering van de opzegging

331. ACHTERAF GEËXPlicITEERDE MOTIVERING. — Verweerders werden in augustus 1992 eigenaars van een woning die sinds 1 juli 1991 verhuurd was aan eisers. Reeds bij de bezichtiging van de woning vóór het sluiten van de koopovereenkomst, hadden de kopers de huurders tot driemaal toe ontmoet en hen gezegd dat het hun bedoeling was de woning zelf te betrekken. Na het verlijden van de notariële akte stuurden de verweerders een aangezekende brief in augustus waarin zij de huurders opzegging betekenden. Maar aangezien de opzegging niet gemotiveerd was, vroegen de huurders achteraf de wettelijke vergoeding. Dit wordt hen geweigerd. De Vrederechter oordeelt dat in geval van verkoop van het gehuurde goed de koper het motief van de opzegging aan de huurder mag expliciteren tot aan het verstrijken van de opzeggingstermijn. In een tweede brief van 4 september 1992 werd inderdaad de wettige reden ter kennis gebracht van de huurders(636).

(635) Vred. Wolvertem 6 juli 1996, *R.W.* 1997-98, 307, noot K. VAN RAEMDONCK.

(636) Vred. Menen 26 mei 1993, *T. Vred.* 1998, noot.



332. DE ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MOET HET AANBOD DE WETTELIJKE VERGOEDING TE BETALEN NIET BEVATTEN. — De verhuurders betekenden hun huurder een opzegging tegen het einde van de tweede driejarige periode. De huurder antwoordt dat de opzegging niet in overeenstemming is met de wet. De verhuurders vragen de Vrederechter de opzegging geldig te verklaren en derhalve de huurder te veroordelen om de woning te verlaten tegen een bepaalde datum. De vordering wordt door de Vrederechter afgewezen op grond van de overweging enerzijds dat de opzegging niet de minste reden vermeldt en anderzijds dat eisers zich niet kunnen beroepen op artikel 3, § 4 nu zij niet aangeboden hebben de wettelijke vergoeding, in huidig geval zes maanden huur, te betalen aan de huurder. Nergens in de wet, noch in de parlementaire voorbereidingsstukken staat echter dat de verhuurder bij het betekenen van de opzegging overeenkomstig artikel 3, § 4 tegelijkertijd moet aanbieden de bij de wet bepaalde vergoeding te betalen. De Vrederechter heeft derhalve aan de opzeggingsmogelijkheid van artikel 3, § 4 een bijkomende voorwaarde toegevoegd die niet met de wet overeenstemt. De vergoeding is wettelijk bepaald en de huurder heeft een wettelijk recht op deze vergoeding. Het is voldoende dat hij gebruik maakt van dit recht en de vergoeding vordert(637).

333. RECHTSVERWERKING. — De regeling met betrekking tot de door de verhuurder verschuldigde vergoeding bij de beëindiging van de huurovereenkomst zonder motivering, zoals opgenomen in artikel 3, § 4 Woninghuurwet, is niet bij analogie van toepassing op opzeggingen die gegeven worden vóór het einde van de eerste of de tweede driejarige periode. Als de overeenkomst geen einde neemt „bij het verstrijken van de eerste periode” is de huurder niet gerechtigd op de vergoeding van negen maanden huur. In een lang uitgesponnen vonnis betoogt de Vrederechter dat de huurder niet terzelfdertijd én de schijn kan geven te berusten in een onregelmatige opzegging (door te verhuizen), én achteraf toch aanspraak kan maken op de vergoedingsregeling die niet meer beantwoordt aan het door de betrokken wettekst geschapen kader, met name een eerste, en desgevallend een tweede, driejarige huurperiode. Wanneer een huurder een voortijdige opzegging (vóór het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode) ontvangt, kan hij bij wijze van onderhandeling aan de verhuurder voorstellen inderdaad het pand reeds tegen de voortijdige bepaalde datum te ontruimen met betaling van een vergoeding zoals in de wet begroot, doch uit hoofde van de goede trouw mag dan wel verwacht worden dat hij zijn verhuurder hierover interpelleert. Het mag geredelijk aangenomen worden dat de huurder, die geen bezwaar maakt tegen een te vroege beëindiging van de huur zich niet werkelijk benadeeld acht, bijvoorbeeld omdat hij net in die periode een andere huurovereenkomst op het oog heeft, en die gelegenheid hem later zou ontsnappen(638).

(637) *Rb. Kortrijk 24 mei 1996, R.W. 1997-98, 1080.*

(638) *Vred. Roeselare 29 maart 1996, T. Vred. 1997, 186.*

334. OGENBLIK WAAROP DE VERGOEDING EISBAAR IS. — De wet geeft geen enkele aanduiding met betrekking tot het ogenblik waarop de vergoeding moet betaald worden. Is dit op het ogenblik van de betekening van de opzegging, of nog bij het einde van de opzeggingstermijn of nog bij het vertrek uit het gehuurde goed? Bij de wetswijziging van 1997 werd deze leemte niet opgevuld. De rechtsleer is het niet eens over deze vraag. De datum waartegen opgezegd wordt door een verhuurder die voortijdig zonder motief een woninghuur beëindigt, moet overeenstemmen met het einde van een driejarige periode. De huurder mag vanaf de betekening van de opzegging de betaling vorderen van de wettelijk voorziene vergoeding. Deze vergoeding moet hem inderdaad toelaten om de kosten van de verhuizing te dragen. Het gaat om een vergoeding van 74.000 frank, gelijk aan zes maanden huur (artikel 3, § 4 Woninghuurwet)(639).

Ook de Vrederechter van Vorst stelt terecht dat de vergoeding verschuldigd is vanaf het ogenblik van de betekening van de opzegging. Met die vergoeding kan de huurder schikkingen treffen voor zijn vertrek. Hij heeft die vergoeding nodig niet op het ogenblik van zijn vertrek maar uiteraard vóór dit tijdstip. De Vrederechter stelt ook dat de huurder die de opzegging zonder motief ontvangt onmiddellijk de compensatie mag bewerkstelligen tussen de vergoeding en de door hem verschuldigde huurprijs, vermits de vergoeding opeisbaar wordt door het feit van de opzegging(640).

335. OPZEGGING WEGENS PERSOONLIJK GEBRUIK. — Opzegging werd gegeven aan de huurder om reden van een voorgenomen persoonlijk gebruik door de verhuurder. De huurder verliet het goed op 30 september 1992. De dochter had op effectieve, voortdurende en exclusieve wijze het goed moeten betrekken binnen het jaar waarin het door de opgezegde huurder verlaten werd. Op 18 november 1992 sloten de verhuurders een contract met een vennootschap krachtens welke de woning ter beschikking van vakantiegangers werd gesteld. Het contract liep voor de periode van 1 december 1992 tot 31 december 1993. De dochter, voor wiens gebruik opzegging gegeven was, bleef gedomicilieerd bij haar ouders, de verhuurders. De verhuurders gaven in een brief aan de raadsman van de huurder toe dat in juli 1993 hun dochter het gehuurde goed nog steeds niet effectief bewoonde. Pas op 2 september 1993 werd de verandering van adres van de dochter doorgevoerd. Maar het goed werd nog door vakantiegangers bezet in oktober en in december 1993. Zowel in eerste als in tweede aanleg wordt beschouwd dat er geen effectieve en voortdurende bezetting van het goed is geweest door de dochter binnen de wettelijke termijn die liep van 1 oktober 1992 tot 30 september 1993(641).

(639) Vred. Gembloux 24 december 1996, *J.L.M.B.* 1997, 814, noot I. DURANT.

(640) Vred. Vorst 14 maart 1996, *J.L.M.B.* 1996, 1133, noot T. DE RIDDER en M. VAN DER MERSCH.

(641) Rb. Verviers 28 februari 1996, *T.B.B.R.* 1996, 476.



336. GEEN CONTRACTUELE AFWIJING MOGELIJK. — Terecht wordt in het besproken vonnis, dat geveld werd onder vigeur van de Wet van 20 februari 1991, bevestigd dat de opzeggingsmodaliteit van artikel 3, § 2 Woninghuurwet van dwingend recht is in het voordeel van de verhuurder. Dit impliceert dat de verhuurder niet vooraf, via een contractueel beding, afstand kan doen van de mogelijkheid om het goed persoonlijk te betrekken of het te laten betrekken door naaste familieleden. Onder de nieuwe wetgeving kan de opzegging voor eigen gebruik of gebruik door naaste familieleden wel contractueel beperkt of uitgesloten worden. Deze mogelijkheid is van belang bij de levenslange woninghuurovereenkomsten.

337. EIGEN GEBRUIK DOOR EEN VENNOOTSCHAP. CONCIËRGERIE. — Het gehuurde goed bestaat uit een bedrijfsgebouw, waarvan ook een appartement deel uitmaakt. De vennootschap die het goed gekocht, heeft zegt de huur op voor eigen gebruik. De huurder beweert dat de opzegging gedaan werd voor het gebruik van de bestuurder van de vennootschap wat niet zou beantwoorden aan artikel 3, § 2 Woninghuurwet. Het appartement maakt een geheel uit met het bedrijfsgebouw en zelfs indien het als conciërgerie wordt aangewend en als dusdanig door de bestuurder zal worden betrokken, maakt dit naast een feitelijk gebruik door de bestuurder, ook een gebruik uit door de vennootschap zelf, gezien zij door de aanwending van dit appartement als conciërgerie de beveiliging van haar handelszaak wenst te waarborgen. De opzegging is derhalve geldig(642).

338. EIGEN GEBRUIK. VOORAFGAANDELIJKE TOETSING. — Er zijn geen voldoende gewichtige en overeenstemmende aanwijzingen dat de verhuurder het pand niet binnen het jaar zal bewonen en gedurende minstens twee jaren (artikel 3, § 2, al. 3), zodat de opzegging niet *a priori* van geen waarde kan worden verklaard. De huurder kon de rechter niet overtuigen dat de opgegeven reden van opzegging met zekerheid niet zou worden gerealiseerd.

339. OPZEGGING WEGENS UITVOEREN VAN WERKEN. — De verhuurder kan bij het verstrijken van de eerste en tweede driejarige periode de woninghuurovereenkomst beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren. Deze opzeggingsgrond is klassiek geworden bij woninghuur. De Vrederechter van Oostende deed uitspraak omtrent een aantal strijdvragen met betrekking tot deze opzeggingsregeling. Een verhuurder, eigenaar van een appartementsgebouw (waarin diverse appartementen worden verhuurd als hoofdverblijfplaats) zegt alle huurovereenkomsten op om het gebouw te renoveren. Vaststellend dat de verhuurder de geplande werken blijkbaar ontijdig had aangevat, vorderde één van de huurders de in de wet voorziene schadevergoeding gelijk aan

(642) Rb. Brugge 20 september 1996, *T. Not.* 1996, 48.

achttien maanden huur. In de eerste plaats komt het vraagstuk van de termijn voor het aanvatten van de werken ter sprake. Artikel 3, § 3, lid 3 (oud) Woninghuurwet bepaalde dat de verhuurder de werken op basis waarvan opzegging werd betekend, dient aan te vatten binnen de zes maanden en te beëindigen binnen de achttien maanden na de teruggave van het gehuurde goed. De Woninghuurwet van 1991 liet de termijn voor het aanvatten en beëindigen van de werken lopen vanaf de teruggave van het gehuurde goed. In de rechtsleer is er betwisting ontstaan nopens de vraag „welke teruggave” in aanmerking komt voor de berekening van de wettelijke termijnen bij opzegging van diverse woninghuurovereenkomsten in eenzelfde appartementsgebouw. Indien de huurovereenkomsten met betrekking tot de individuele appartementen een verschillende aanvangsdatum hebben, kan een probleem ontstaan. In dergelijk geval zullen de werken trouwens meestal slechts kunnen worden aangevangen indien alle bij de werken betrokken appartementen ontruimd zijn. Anders zou de verhuurder zich schuldig maken aan stoornis van het huurgenot. Vandaar dat de oplossing de voorkeur verdient die de periode van 6 maanden waarbinnen met de werken een aanvang moet worden genomen, slechts laat lopen vanaf de datum van de teruggave van het laatste betrokken appartement. Volgens de Vrederechter heeft het feit dat één van de huurders gebruik heeft gemaakt van de wettelijk voorziene verlengingsmogelijkheid (artikel 11 Woninghuurwet) tot gevolg dat de wettelijke termijn om de geplande werken aan te vangen werd overschreden. Dit is een buitengewone omstandigheid in hoofde van de verhuurder [artikel 3, § 3, lid 4 (nieuw) Woninghuurwet], zodat hij ontsnapt aan de wettelijk bepaalde schadevergoeding. Werd de verlenging conventioneel toegestaan door de verhuurder, dan kan de huurverlenging bezwaarlijk worden beschouwd als een buitengewone omstandigheid in hoofde van de verhuurder. Deze omstandigheid is immers niet onafhankelijk van de wil van de verhuurder. De „reparatiewet” van 13 april 1997 heeft aan deze gebrekkige regeling wijzigingen aangebracht. In de termijnen en de berekeningsbasis werd ingegrepen. Thans moeten werken worden aangevat binnen de zes maanden en worden beëindigd binnen de vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave door de huurder. De aanvangsdatum voor de termijnen is dus de datum waarop het huurcontract normaal ten gevolge van de opzegging door de verhuurder had moeten ten einde lopen, ook indien de huurovereenkomst vroeger werd beëindigd wegens een tegenopzegging door de huurder. Werd echter de huurovereenkomst niet beëindigd op de vervalddag doch pas later ten gevolge van een overeenkomst tussen partijen of anderen, dan geldt als vertrekdatum voor de berekening van de dubbele termijn de datum van effectieve teruggave van het goed door de huurder. Sinds de Wet van 1997 is bovendien voorzien dat de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw (appartementsgebouw, gebouw met studio's) met het oog op het goede verloop van de werken, de huurovereenkomsten ten allen tijde kan opzeggen. Er is een opzeggingstermijn voorzien van zes



maanden voorzover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd. In dat geval wordt de opzeggingstermijn verlengd tot het einde van het eerste huurjaar, zodat de huurder alleszins woonzekerheid heeft gedurende twaalf maanden.

De Woninghuurwet bepaalt tevens dat de werken een bepaalde minimum-kostprijs moeten vergen. Hebben de werken betrekking op één enkel verhuurd goed, dan moet de kostprijs ervan hoger zijn dan drie jaren huur. Betreffen de werken meerdere appartementen in eenzelfde gebouw, dan moet de totale kostprijs van de werken meer bedragen dan 2 jaren huur van alle in de werken betrokken appartementen. Welke werken komen in aanmerking voor berekening van de kostprijs? Op grond van artikel 3, § 3, lid 1 Woninghuurwet dienden de werken aan het door de huurder(s) bewoonde gedeelte als basis genomen te worden voor berekening van de kostprijs. De Vrederechter van Oostende komt tot het besluit dat in geval de werken verscheidene appartementen betreffen, gelegen in hetzelfde gebouw, al de werken aan de delen van het gebouw meegeteld moeten worden (dus ook bijvoorbeeld de werken aan de gevel of aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw). De annotator laat opmerken dat deze conclusie niet ongenueanceerd kan worden beaamd en slechts lijkt op te gaan in zoverre de individuele appartementen „ongerief” hebben van die werkzaamheden van het gebouw. De bedoeling van de voorwaarden opgenomen in artikel 3, § 3, lid 3 Woninghuurwet bestaat er immers in dat de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen indien de werken niet tot gevolg hebben dat de woning(en) tijdelijk onbewoonbaar is (zijn). Werken die uitsluitend zouden uitgevoerd worden aan niet-bewoonde gedeeltes, zoals sommige werken aan de gevel, de garage en de algemene aanhorigheden die de woning voor de huurder niet onbewoonbaar maken, rechtvaardigen een opzegging niet. Dergelijke niet-beschermde werkzaamheden kunnen dus bezwaarlijk in aanmerking worden genomen voor de rekening van de kostprijs van de werken. In dit opzicht heeft de Vrederechter wel terecht de werken aan de winkelruimte op het gelijkvloers van het appartementsgebouw uit de berekening van de kostprijs geweerd.

Tenslotte beaamt het besproken vonnis de meerderheidsstelling in de rechtspraak en de rechtsleer dat de verhuurder op het ogenblik van de opzegging niet verplicht is één van de in artikel 3, § 3, lid 3 (nieuw) Woninghuurwet vermelde stavingsstukken bij de opzegging te voegen. De annotator deelt nochtans de mening van sommige auteurs volgens welke de opzegging zonder kennisgeving van één van de in de wet bedoelde stukken ongeldig is. De huurder moet inderdaad op het ogenblik dat hem opzegging wordt betekend onmiddellijk kunnen vaststellen of de opzegging in overeenstemming is met de wettelijke vereisten. Op dat ogenblik begint immers de opzeggingstermijn van zes maanden te lopen waarbinnen hij de nodige schikkingen moet treffen voor het vinden van en verhuizen naar een andere huisvesting. Onduidelijkheid over de ongeldigheid van het opzeggingsmotief verkort deze termijn, hetgeen onverenigbaar is met het imperatief karakter

van de Woninghuurwet en de woonzekerheid van de huurder die eraan ten grondslag ligt. Dit is een uitstekende noot(643).

De verhuurster van een appartementsgebouw gaf in een brief van 26 augustus 1997 een opzegging van zes maanden die eindigde op 28 februari 1998. De huurder verzet zich tegen de opzegging en roept in dat op het ogenblik dat deze werd gegeven, het gelijkvloers voorwerp was van twee handelshuren waarvan de hernieuwing geweigerd werd en dat met uitzondering van de eerste verdieping die verweerder dus zelf huurde, de andere lokalen niet bezet waren. De huurder meende dus dat artikel 3, § 3, tweede lid (toegevoegd door de Wet van 13 april 1997) niet van toepassing was in zoverre de verhuurster niet verschillende woningen in huur gaf in hetzelfde gebouw, vermits alleen de eerste verdieping als woning verhuurd was. Deze argumentatie wordt door de rechtbank verworpen. Het is niet zo dat slechts eigenaars van onroerende goederen die uitsluitend voor woning zouden bestemd zijn, kunnen genieten van de bepaling van artikel 6 van de Wet van 13 april 1997 en dit voor zover allen zouden bezet zijn(644).

3) *Niet-verwezenlijking van het opzeggingsmotief*

340. VOORAFGAANDELIJKE MARGINALE TOETSING. — Artikel 3, § 2, vierde lid Woninghuurwet bepaalt dat indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden „de betrekking van het goed” niet verwezenlijkt, de huurder recht heeft op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. Het vonnis bepaalt dat hieruit volgt dat de controle op de opgegeven redenen van de opzegging achteraf geschiedt en niet in het kader van de procedure tot geldigverklaring van opzegging die immers niet vereist is. Oorspronkelijk had de verhuurster opzegging betekend om verbouwwerken uit te voeren. Toen de raadsman van de huurder terecht de ongeldigheid van deze opzegging inriep, werd door de verhuurster prompt een nieuwe opzegging betekend, ditmaal om reden dat haar zoon de huurwoning persoonlijk zou betrekken. In tegenstelling tot de andere opzeggingsmogelijkheden die de verhuurder ter beschikking staan, en die slechts aangewend kunnen worden bij het verstrijken van de eerste of tweede driejarige huurperiode, kan opzegging voor eigen gebruik ten allen tijde worden gegeven mits respect van een opzeggingstermijn van zes maanden. In de soepelheid van deze opzeggingsmodaliteit schuilt meteen het gevaar voor misbruik vanwege de verhuurder. De praktijk leert inderdaad dat sommige verhuurders de schadevergoeding van achttien maanden huur die verschuldigd is in geval het opzeggingsmotief niet wordt gerealiseerd graag betalen, als ze maar binnen de kortst mogelijke termijn verlost worden van hun huurders. Vooral met betrekking tot woningen die oorspronkelijk verhuurd werden aan een relatief lage huurprijs is dit een realiteit. Bovendien ligt het initiatief tot invorderen van de vergoeding

(643) [Vred. Oostende 11 januari 1996](#), *T. Huur.* 1997-98, 219, noot P. DE SMEDT.

(644) [Vred. Brussel 25 maart 1998](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 88.



wegens niet-realiseren van het opzeggingsmotief nog altijd bij de huurders die niet altijd bereid zijn of in de mogelijkheid verkeren om zich te engageren tot een lange en dure gerechtelijke procedure tegen hun ex-verhuurder. Voor de verhuurder is het dus kwestie van speculeren. Met een uitgesproken meerderheid in de rechtspraak en rechtsleer dient te worden aanvaard dat de rechter, voor wie de oprechtheid en/of de uitvoerbaarheid van het opzeggingsmotief wordt betwist, de taak heeft om aan de hand van de omstandigheden van de zaak en de feitelijke omstandigheden waarin de opzegging werd gegeven, een onderzoek naar de inhoudelijke geldigheid van de opzegging uit te voeren. De grondslag van dit voorafgaandelijk controlerecht wordt gevonden in het leerstuk van het rechtsmisbruik. Deze *a priori*-toetsing door de rechter kan derhalve slechts een marginaal karakter vertonen: slechts in geval van kennelijk evidente onoprechtheid of onuitvoerbaarheid van het opzeggingsmotief van de verhuurder zal de rechter op verzoek van de huurder de ongeldigheid van de gegeven opzegging uitspreken. Indien er daarentegen geen manifeste onmogelijkheid van uitvoering van het door de verhuurder geuite voornemen om het huurgoed zelf te betrekken voorligt, kan de rechter niet ingrijpen. De rechter mag zich immers niet in de plaats stellen van de verhuurder ten einde de opportuniteit van de opzegging te beoordelen(645).

A priori-toetsing van het opzeggingsmotief? Het besproken vonnis sluit zich terecht aan bij de meerderheidsstelling. In voorliggende zaak meent de Vrederechter dat er geen doorslaggevende redenen zijn om de uitvoerbaarheid of de oprechtheid van de opzegging in twijfel te trekken. In zijn marginale toetsing van de uitvoerbaarheid van het voorgenomen opzeggingsmotief laat hij opmerken dat het feit dat de vriend van de verhuurster een nieuwe huurovereenkomst zou hebben gesloten, haar niet verhindert om vooralsnog het pand zelf te betrekken. De opzegging werd bijgevolg geldig bevonden. De verhuurster is met haar vriend immers niet gehuwd, zodat haar relatie per definitie niet van blijvende aard hoeft te zijn, terwijl ook in een huwelijk de gevallen legio zijn waarin één van beide partners afzonderlijk gaat wonen(646).

Dit voorafgaandelijk toetsingsrecht van de rechter krijgt in zeker opzicht erkenning in de vernieuwde Woninghuurwet. De huurder die geconfronteerd wordt met een opzegging voor gebruik door naaste familieleden, kan de verhuurder verzoeken om de band van verwantschap te bewijzen. Voldoet de verhuurder niet aan dit verzoek binnen een termijn van twee maanden vanaf de kennisgeving van het verzoek, dan kan de huurder de nietigheid van de opzegging vorderen (artikel 3, § 2, 2de lid).

In hetzelfde vonnis wordt de door verhuurster gegeven opzegging geldig verklaard, maar er wordt nog geen machtiging tot uitdrijving verleend, gelet

(645) [Vred. Gent 3 februari 1995](#), *A.J.T.* 1996-97, 151, noot P. DE SMEDT; *Huurrecht* 1996, 104, noot P. DE SMEDT en *Rev. Not. B.* 1997, 433, noot D.S.

(646) [Vred. Gent 11 augustus 1995](#), *T. Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT.

op de mogelijkheid een verlenging aan te vragen wegens buitengewone omstandigheden.

341. GEEN BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN. — In het vonnis van het vrederecht te Gent betreft het een opzegging door de verhuurder omwille van persoonlijke en effectieve bewoning door hemzelf of zijn familieleden, zoals bepaald in artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet. De verhuurder voert echter het opzeggingsmotief binnen de wettelijk vastgestelde termijn niet uit, wat niet wordt betwist. De huurder vordert daarop de wettelijk vastgestelde schadevergoeding gelijk aan een bedrag van achttien maanden huur. Volgens de wet kan de verhuurder echter blijk geven van „buitengewone omstandigheden”, die voor gevolg hebben gehad dat het opzeggingsmotief niet werd uitgevoerd. In dit geval worden de „onzekerheid” of de huurder het pand wel tijdig zou hebben ontruimd, enerzijds en het feit dat de dochter, die er zou komen wonen, elders een betrekking heeft aanvaard anderzijds ingeroepen. De dochter werd aanvaard als assistente op de dienst pediatrie van het UZ te Gent en had er alle belang bij in de buurt van het UZ te gaan wonen. De rechter gaat nogal grondig in op de ernst van deze omstandigheden, maar komt tot het besluit dat „naar alle waarschijnlijkheid het hun beter uitkwam om aan de steenweg te wonen dan aan de kaai”: dit is geen uitzonderlijke omstandigheid, zoals door de wet bedoeld, omdat het een omstandigheid is „die de betrokkene zelf vrij kan appreciëren en er een beslissing over kan nemen”. Om die reden moet de verhuurder de volledige schadevergoeding betalen ten bedrage van achttien maanden huur. Wat wordt dan met „buitengewone omstandigheden” bedoeld? Het gaat om ernstige en gewettigde motieven, die de verwezenlijking van het opgegeven motief hinderen, die niet te wijten zijn aan een fout van de verhuurder of van een familielid in wiens voordeel de opzegging is gegeven, en die redelijkerwijze niet te voorzien waren op het ogenblik dat de opzegging werd betekend. Het zal vrijwel steeds gaan om omstandigheden, die als vreemde oorzaak, toeval of overmacht te beschouwen zijn. Voorbeelden zijn het overlijden of een ernstige ziekte van de verhuurder of het familielid in wiens voordeel de opzegging werd betekend(647).

De wet definieert niet wat verstaan moet worden onder uitzonderlijke omstandigheden die de niet-bewoning van het pand binnen de wettelijke termijn rechtvaardigen. Het hoort de rechter toe in billijkheid de ernst van de ingeroepen omstandigheden te appreciëren. Het feit dat de kleindochter van de verhuurder die het onroerend goed na haar huwelijk had moeten betrekken haar echtgenoot verliet na een plotse onenigheid, waarna het paar besliste uit de echt te treden alvorens in het goed gewoond te hebben, is geen uitzonderlijke omstandigheid die in de wet is voorzien(648).

(647) *Vred. Gent 28 oktober 1994, T. Vred. 1995, 165, noot B. HUBEAU.*

(648) *Vred. Mesançy 5 februari 1997, R.R.D. 1997, 306.*



Uitzonderlijke omstandigheden zijn objectieve omstandigheden die onafhankelijk zijn van de wil van de beschermde persoon. Op het ogenblik van de opzegging bevond de verweerder zich reeds in financiële moeilijkheden (de vordering tot onderhoudsgeld door zijn echtgenote was reeds ingesteld) en dit heeft hem niet verhinderd een onroerend goed in huur te nemen voor 20.000 frank per maand. Hij beschikte over een betrouwbare huurder. Wanneer hij die opzegde voor het persoonlijk gebruik door zijn zoon, kon hij niet onwetend zijn van de zeer frequente verhuizingen van deze laatste (meer dan tienmaal in vijftien jaar). De beweerdte niet-betaling van huurgelden door de zoon (die een frietkot uitbaatte en in een benarde financiële situatie verkeerde) is geen gebeurtenis die totaal onafhankelijk is van de wil van laatstgenoemde. Verhuurder beweert dat om een financiële situatie gezond te maken hij gedwongen was het huis te verkopen, maar ook dit maakt geen uitzonderlijke omstandigheid uit in de zin van artikel 3, § 2 Woninghuurwet(649).

342. VERTREK NAAR HET BUITENLAND. — Wanneer de verhuurder de huur-overeenkomst opzegt met het oog op eigen bewoning en vervolgens een inschrijving neemt in het bevolkingsregister en aanpassingswerken aan de woning verricht, kan niet worden beweerd dat het goed door hem nooit werd bewoond. Het vertrek naar het buitenland ligt binnen de door de wet bedoelde buitengewone omstandigheden wanneer ten gevolge van een beslissing van de werkgever de verhuurder die de nodige flexibiliteit moet tonen de buitenlandse opdracht van marketing-director niet kan weigeren.

Die aanstelling ter vervanging van een ander personeelslid getuigt niet van willekeur. De verhuurder was in de overtuiging dat hij, minstens zeer ruime tijd, in ons land zou blijven. Hij kreeg op zeker ogenblik bericht dat hij werd aangesteld als marketing-director in de voedingssector in Portugal met ingang van 1 mei 1993, ingevolge het vertrek van een kaderlid dat het bedrijf blijkbaar had verlaten. Het blijkt geenszins dat de verhuurder van één en ander op de hoogte was op het ogenblik dat de opzegging werd gegeven(650).

343. WEINIG WINSTGEVENDE UITBATING DOOR DE NIEUWE BEWONER. — Het persoonlijk gebruik bedoeld in artikel 3, § 2 Woninghuurwet vereist niet dat de nieuwe bewoner zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed vestigt. De uitbating van een handelszaak in die lokalen volstaat. De zoon van de verhuurders startte een handelszaak, namelijk een groenten- en fruitwinkel. De zoon bleef evenwel op zijn vorig adres wonen, nu het gebruik van de gelijkvloerse verdieping als winkel geen ruimte meer bood tot bewoning. Na verslag van zijn boekhouder over het eerste werkingsjaar, volgens welke de zaak niet rendabel is, besluit de zoon zijn activiteit stop te zetten. *In casu*

(649) [Vred. Charleroi 26 mei 1997](#), *J.L.M.B.* 1997, 1425.

(650) [Vred. Gent 1 april 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 295 en *T. Vred.* 1997, 191.

moet volgens de Vrederechter de vraag beantwoord worden of de verhuurders op 26 maart 1993 konden voorzien dat hun zoon onafhankelijk van hun wil het pand zou verlaten op 16 maart 1995 om reden dat zijn handelszaak niet rendabel bleek. Vastgesteld wordt dat de zoon het pand heeft laten aanpassen aan de noodwendigheden van zijn handel en hiervoor ernstig heeft geïnvesteerd. Maar anderzijds blijkt dat de zoon niet in falingsfaling werd verklaard, doch vrijwillig is gestopt. Volgens de Vrederechter kan deze omstandigheid niet worden weerhouden als buitengewoon en onafhankelijk van de wil van de huurder. De verhuurders die wisten, of moesten weten dat de betrekking van het gehuurde goed twee jaren moest duren, hadden de toestand met hun zoon kunnen bespreken, zeker nu reeds meer dan anderhalf jaar verstreken was, en hem adviseren de zaak nog vijf maanden verder uit te baten. De buitengewone omstandigheden moeten bestaan in hoofde van de verhuurder eerder dan in hoofde van de nieuwe bewoner, het familielid. Stopzetting door deze laatste wegens een weinig winstgevendende uitbating vloeit voort uit een vrijwillige beslissing en geldt bijgevolg niet als een buitengewone omstandigheid, onafhankelijk van de wil van de verhuurder. Buitengewone omstandigheden zijn meer dan ernstige redenen en moeten een uitzonderlijk karakter hebben waaraan wij ons zeer streng moeten houden, aldus de Vrederechter(651).

344. GENEESKUNDIGE BEHANDELING. INFORMATIEPLICHT VAN DE VERHUURDER?

— De verhuurder die uitzonderlijke omstandigheden inroept om te ontsnappen aan de betaling van de vergoeding die voorzien is wanneer hij het motief van de opzegging niet uitvoert, moet het bewijs leveren dat er ernstige motieven bestaan om het goed niet te bezetten, dat deze motieven onafhankelijk zijn van zijn wil en dat zij niet voorzienbaar waren wanneer hij de opzegging gaf. De feitenrechter apprecieert in billijkheid de ernst van de uitzonderlijke omstandigheden die niet kunnen vergeleken worden met overmacht of toeval.

De omstandigheid dat de zoon van de verhuurders een geneeskundige behandeling volgt en dat het hem afgeraden wordt alleen te wonen, maakt een uitzonderlijke omstandigheid uit die de verhuurder ontslaat om de vergoeding te betalen. De gerechtskosten moeten gelegd worden ten laste van de verhuurder die geen contact genomen heeft met de huurder en hem alzo in dwaling gebracht heeft door hem de indruk te geven dat er geen uitzonderlijke omstandigheden bestonden(652). De door de Vrederechter weerhouden oplossing zou gerechtvaardigd zijn indien de verhuurder naliet te antwoorden of voldoende informatie te geven aan een ex-huurder die hem uitdrukkelijk zou de vraag gesteld hebben over de redenen van de niet-uitvoering van de persoonlijke bezetting alvorens de procedure te beginnen. Maar de vraag is deliquerter indien de procedure ingesteld werd zonder dat ook maar iets

(651) *Vred. Merkssem 9 november 1995, T. Vred.* 1998, 89.

(652) *Vred. Zelzate 18 september 1997, Act. Jur. Baux* 1998, 84, noot B. LOUVEAUX.



gevraagd werd aan de verhuurder. De wet voorziet geen enkele plicht tot informatie in hoofde van de verhuurder.

345. VERBROKEN VERLOVING. — Onder buitengewone omstandigheden, die de verhuurder vrijstellen van de verplichting tot betaling van een schadevergoeding wegens het niet-verwezenlijken van het voornemen het verhuurde goed persoonlijk te betrekken, dient te worden verstaan een belangrijk motief dat de verhuurder belet zijn plannen uit te voeren, dat onafhankelijk van zijn wil moet zijn en dat niet te voorzien was op het ogenblik van de betekening van de opzegging. De verbreking van de verloving van de zoon van de verhuurders kan niet als buitengewone omstandigheid in aanmerking worden genomen, omdat er voor die zoon geen beletsel bestaat om het verhuurde appartement zonder verloofde te betrekken. De verbreking van de verloving wordt door de betrokkenen, namelijk zoon Stefan en ex-verloofde Brenda, in afzonderlijke geschriften bevestigd(653).

346. GEBRUIK ALS OPSLAGPLAATS. STOPZETTING VAN DE HANDEL. — De huur van een appartement op de tweede verdieping van een gebouw wordt beëindigd door opzegging door de verhuurders. Als reden voor de opzegging gaven ze dat hun dochter het gehuurde goed wilde in gebruik nemen. De huurders laten gelden dat het goed door de dochter niet werd bezet binnen het jaar na de ter beschikkingstelling op 1 augustus 1992. De huurders verwijzen naar een deurwaardersvaststelling om te besluiten dat het goed na de ontruiming geenzins doorlopend werd gebruikt gedurende twee jaren. De deurwaarder stelde op 17 januari, 21 januari, 25 januari, 1 februari en 14 februari vast dat het betreffende appartement 's avonds nooit verlicht was. De verhuurders voeren aan dat het appartement door hun dochter werd gebruikt als opslagplaats om haar voorraden video-cassettes, movy-boxen, publiciteitspanelen enz. te stallen, goederen welke dienst deden voor haar handel, met name een videotheek. Die zaak werd echter op 28 juni 1993 stopgezet. De Vrederechter stelt dat het begrip werkelijk betrekken in artikel 3, § 2 Woninghuurwet niet noodzakelijk in bewoning moet bestaan, maar even goed de exploitatie van een handelsactiviteit of de uitoefening van een vrij beroep kan zijn. Indien zou bewezen zijn dat de dochter van de verhuurders effectief het appartement gebruikte als opslagruimte voor haar videotheek en het appartement vóór de stopzetting van haar handel door niemand anders werd betrokken, kan dit gebruik aanvaard worden als een „werkelijk betrekken” van dat appartement. De verhuurders zullen deze bewering moeten bewijzen met getuigen. De stopzetting van de handel van de dochter einde juni 1993 wordt aanvaard als buitengewone omstandigheid die verhindert dat het appartement doorlopend gedurende twee jaren werd betrokken door de dochter(654). De ene Vrederechter kan milder zijn dan de andere, zo blijkt.

(653) *Vred. Brasschaat 15 november 1994, R.W. 1995-96, 1351.*

(654) *Vred. Wolvertem 18 januari 1996, Huurrecht 1996, 79, noot W. DE BRUYN.*



347. NIEUWE RELATIE EN NIEUW HUWELIJK. — De vordering van een huurster strekt ertoe de verhuurder te horen veroordelen om haar de huurwaarborg van 19.000 frank terug te betalen, en 171.000 frank schadevergoeding wegens het niet respecteren van de opzegging voor eigen gebruik. Op 1 maart 1994 vertrok de huurster. De verhuurder heeft de woning bewoond van 1 maart 1994 tot 20 februari 1995, doch is dan verhuisd. Hij heeft de woning dus niet effectief twee jaren bewoond. Hij heeft deze woning opnieuw verhuurd aan derden. Als argument voor zijn verhuis haalt de verhuurder aan dat hij een relatie aanging en op 20 februari 1995 bij zijn vriendin, die over een eigen woning beschikte, is gaan inwonen. Op 27 februari 1995 werd het huwelijk aangekondigd en op 15 juli 1995 vond het huwelijk plaats. Het feit dat de verhuurder en zijn echtgenote hun intrek niet hebben genomen in de woning, is te wijten aan de omstandigheid dat de echtgenote twee kinderen heeft uit een eerste huwelijk, zodat de woning te klein was voor het nieuwe gezin. Volgens de Vrederechter beroept de verhuurder zich terecht op onvoorziene en buitengewone omstandigheden(655). Ook hier ziet men bevestigd wat men in Engeland van de *Equity*-rechters zegt: „*one judge has a long foot, the other a short one*”.

(c) Ontbinding

348. CADUCITEIT. — De huurovereenkomst bepaalt dat een accessoir deel (1/6) van het onroerend goed dat voor bewoning bestemd is, door de huurder als bureauruimte kan worden gebruikt, op voorwaarde dat de nodige toelatingen bekomen worden. De huurder wordt er, met verwijzing naar de Ordonnantie van 29 augustus 1991 van het Brusselse Gewest, op attent gemaakt dat het hem toebehoort de nodige administratieve toelatingen te bekomen. Later blijkt dat er geen toelating bekomen kan worden om een kantoorruimte in te richten. Er is geen reden om de huur nietig te verklaren op welke rechtsgrond ook (afwezigheid van oorzaak of van voorwerp of onwettige oorzaak of bedrog van de verhuurder). De Vrederechter voegt eraan toe dat de rechtsbedeling in Brussel totaal onmogelijk zou worden indien bepaalde burgers aan de wet zouden kunnen ontsnappen onder voorwendsel dat zij als vreemdelingen de wet niet kennen. In dergelijk geval moeten ze dan maar advies vragen, wat *in casu* gemakkelijk was voor verweerster die sinds verscheidene jaren als handelsvennootschap in België gevestigd was. Vermits de huurovereenkomst geen nut meer heeft voor de huurder wordt de huurovereenkomst te zynen nadele ontbonden en wordt hij veroordeeld tot het betalen van een wederverhuringvergoeding van zes maanden(656).

349. TIJDELIJKE WANBETALING VAN DE HUURDER. GEEN ONTBINDING. — Een appartement werd verhuurd voor een duur van één jaar tegen een huurprijs

(655) [Vred. Aalst 13 december 1995](#), *T.G.R.* 1996, 81.

(656) [Vred. Elsene 28 juni 1996](#), *T. Vred.* 1998, 21.



van 13.400 frank per maand. Verhuurders beklagen zich erover dat de huur voor de maand oktober te laat werd betaald; dat die voor de maanden december en januari onbetaald is gebleven, de helft van de huurwaarden al eveneens onvoldaan blijft en de premie voor de brandverzekering niet is betaald. Dientengevolge vorderen zij de ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder. De Vrederechter die naar wat de motivering laat uitschijnen het proefschrift van Sophie Stijns gelezen heeft, besluit dat er een disproportie zou ontstaan tussen de vooralsnog gebleken tekortkomingen en de ontbindingssanctie die hij weigert toe te passen. De raadsman van de verhuurder had de huurder aangeschreven in de volgende termen: „Bovendien verneem ik dat u er niet voor terugdeinst mijn cliënten één en ander voor te liegen. Zo spiegelde u mijn cliënten voor dat u vast werk had. Uw werkgever wist echter te vertellen dat u enkel een contract had voor 14 dagen en dan nog op uw uitdrukkelijk verzoek teneinde dit contract aan te wenden in een gerechtelijke procedure. Aangezien u geen vast werk hebt, bent u afhankelijk van het O.C.M.W. Zo verzweg u ook dat u vóór u het appartement huurde, verbleef in een opvangtehuis te Kortrijk.” De Vrederechter vindt dat de gegevens die de verhuurders dwars zitten, tot de privacy van de huurder behoren en aldus gedekt zijn door de bescherming van artikel 22-23, 3^o Grondwet: het recht op een behoorlijke huisvesting kan niet onderworpen zijn aan de voorwaarden van een „vaste” tewerkstelling (of wat daar heden ten dage nog onder verstaan moge worden), en benarde levensomstandigheden betreffen op zich geen enkel motief tot ontbinding van geldig aangegane huurovereenkomsten(657). Kortom, een progressieve Vrederechter.

350. GEEN ONTBINDING. — Het feit dat er tijdens de opzeggingstermijn huurachterstal ontstaat en een petitie met handtekeningen van verschillende burens rondgaat over bovenmatig lawaai dat veroorzaakt wordt door de huurder, is onvoldoende om de huurovereenkomst te ontbinden. De laatste maand van de huur is immers reeds ingegaan, en dergelijke petitie is geen afdoend bewijs, vermits niet blijkt onder welke omstandigheden de handtekeningen van de burens werden bekomen(658).

(d) Voortijdige beëindiging van de woninghuurovereenkomst door de huurder

351. WEDERVERHURINGSVERGOEDING. — De huurder die een driejarige huurovereenkomst na zes weken bezetting beëindigt om reden dat hij zijn werk verloor, terwijl hij slechts een arbeidsovereenkomst van beperkte duur van drie maanden had, moest de mogelijkheid dat dit contract niet zou verlengd worden, voorzien. De wederverhuringsvergoeding van zes maanden is verschuldigd. Terloops komt ook de vraag van rassendiscriminatie ter sprake,

(657) *Vred. Roeselare 1 maart 1996, R.W. 1997-98, 1054.*

(658) *Vred. St.-Jans-Molenbeek 24 oktober 1995, T. Huur. 1997-98, 292.*



omdat de huurder om de huur over te nemen verschillende personen voorgesteld had die door de verhuurder geweigerd werden. De Vrederechter oordeelt dat indien de wet inderdaad verbiedt te discrimineren ten aanzien van de persoon om reden van zijn nationaliteit, dit niet verhindert dat de verhuurder vrij is om zijn huurder te kiezen(659).

De huurder is conform artikel 3, § 5 Woninghuurwet een vergoeding verschuldigd aan de verhuurder als hij de huur beëindigt tijdens de eerste driejarige periode. Als de huurder opzegt tegen het einde van de eerste driejarige periode is er geen vergoeding verschuldigd. In het besproken geval huurde een echtpaar een appartement. De overeenkomst ving aan op 1 augustus 1993 en werd afgesloten voor een duur van negen jaren. Bij aangevend schrijven van 9 april 1996 zeggen de huurders het appartement op met een opzeggingstermijn van drie maanden met ingang van 1 mei 1996 om te eindigen op 31 juli 1996. Een opzegging, bij brief van 9 april 1996, gaat niet in vanaf de datum van de brief, maar vanaf de eerste van de daaropvolgende maand. Dit werd trouwens uitdrukkelijk vermeld in de brief. Terzake heeft de huurder de huur beëindigd niet tijdens de eerste driejarige periode, maar bij het verstrijken van de eerste driejarige periode. De huur heeft drie volle jaren geduurd(660).

Wanneer de huurder het huurcontract dat aangegaan is voor de duur van negen jaren, beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, wordt de vergoeding bepaald op drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of derde jaar. Terecht wijst de Vrederechter van St.-Kwintens-Lennik erop dat niet de datum waarop opzegging wordt gegeven, doch wel het tijdstip waarop de huur beëindigd wordt (dit wil zeggen de datum waarop de opzeggingstermijn van drie maanden verstrijkt) het referentiepunt uitmaakt van de omvang van de door de huurder te betalen opzeggingsvergoeding. Dit strookt met de letter van de bedoelde wetsbepaling, waar inderdaad sprake is van „beëindiging” en niet van „opzegging” van de huur. Naar de letter van de Woninghuurwet van 1991 was de huurder zelfs een opzeggingsvergoeding verschuldigd indien hij, in antwoord op een hem betekende opzegging door de verhuurder, tegenopzegging zou geven gedurende de eerste driejarige periode. Deze onbillijkheid werd terecht gecorrigeerd door de wetgeving van 1997. Verstrijkt de tegenopzegging tijdens de eerste driejarige periode dan is de huurder thans geen vergoeding meer verschuldigd (nieuw artikel 3, § 5, 3de lid Woninghuurwet). Deze correctie is logisch vermits de vroegtijdige huurbeëindiging in geval van tegenopzegging werd uitgelokt door een opzegging uitgaande van de verhuurder.

De hogervermelde vergoeding is evenmin van toepassing op de woninghuurovereenkomst die afgesloten werd voor een duur van maximum drie jaren (artikel 3, § 6 Woninghuurwet). Deze kan in principe niet tussentijds worden

(659) Vred. Mesancy 3 mei 1996, *Act. Jur. Baux* 1998, 122.

(660) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 28 oktober 1996](#), *A.J.T.* 1997-98, 308, noot P. DE SMEDT.



opgezegd. Partijen kunnen in hun huurcontract van korte duur evenwel een tussentijdse opzegbaarheid stipuleren en niets verzet zich ertegen, zoals hoger gezien werd, dat in dergelijk woninghuurcontract een opzeggingsvergoeding ten laste van de huurder wordt bedongen indien deze de huur van korte duur voortijdig zou opzeggen.

352. VOORTIJDIGE OPZEGGING VAN EEN NOG NIET BEGONNEN HUUR. VERGOEDING. — Thiery en Dominique kwamen tot een overeenkomst met Marcel om een huis te huren in Barchon. De eigenaar liet zich 12.000 frank overhandigen als waarborg volgens een niet-gedateerd kwijtschrift dat gekribbeld is op een agendablaadje (enig stuk in de bundel). Onze kandidaat-huurders waren zo eerlijk toe te geven dat er een akkoord was bereikt over de huur, want er was niet het minste geschreven bewijs van. De huurprijs zou 12.000 frank per maand bedragen. Zeer vlug, in augustus nog, en in elk geval voordat zij het gehuurde goed gaan betrekken en de sleutels ontvangen, signaleren de kandidaat-huurders dat zij niet meer wensen te huren. Thiery heeft in een andere gemeente een job gevonden en zou liever dicht bij zijn werk wonen waar hij een huurhuis op de kop tikte. Vrij onmiddellijk verhuurt de eigenaar het huis aan iemand anders, maar hij geeft de 12.000 frank niet terug. In november vorderen onze kandidaat-huurders die waarborg terug, maar Marcel stelt een tegenvordering in voor een vergoeding van drie maanden huur en hij grondt zijn vordering op artikel 3, § 5 Woninghuurwet. Hij wordt door de Vrederechter te Visé wandelen gestuurd. Aangezien artikel 3, § 5 Woninghuurwet slechts een toepassing is van de contractuele aansprakelijkheid, moet de verhuurder die de door dat artikel bepaalde forfaitaire vergoeding wil vorderen, krachtens artikel 1146 B.W. de huurder vooraf ingebreke stellen, niettegenstaande diens verklaring dat hij het pand niet zal betrekken. Maar dit gaat in tegen het Cassatiearrest van 17 januari 1992 (*Pas.* 1992, I, 421) volgens hetwelke de schuldeiser zijn debiteur niet moet in gebreke stellen wanneer laatstgenoemde verklaard heeft dat hij zijn verbintenissen niet zal nakomen. Door die stellingname heeft de Vrederechter zich niet moeten uitspreken over de vraag of de vergoeding verschuldigd is zelfs indien de huurovereenkomst geen begin van uitvoering heeft gekend(661).

AFDELING 8

VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

Marie-Louise huurt een appartement op een gelijkvloerse verdieping in St.-Jans-Molenbeek sinds 1 augustus 1981. De huur was toen gesloten voor een periode van drie jaren. Marie-Louise bleef bij het einde van die eerste huur in het goed, zodanig dat er een mondelinge huurovereenkomst voor onbepaalde termijn ontstond waarop de bepalingen van de Wet van 20 februari 1991 van toepassing zijn. Krachtens de overgangsbepalingen wordt de huur geacht te

(661) Vred. Visé 6 januari 1997, *T. Vred.* 1998, 349.



zijn begonnen op 1 januari 1987. De opzegging die Jeanne, de verhuurster, geeft op 24 juni 1992 is niet gemotiveerd. De huurster vordert een verlenging van de huur tot 31 december 1995. Zij vordert eveneens de veroordeling van de verhuurster tot betaling van een vergoeding die overeenkomt met zesmaal de huurprijs, met name 54.000 frank. In een tegenvordering verzoekt de verhuurster om geldigverklaring van de opzegging en in ondergeschikte orde vraagt ze voor het geval de verlenging zou toegestaan worden om de huurprijs vanaf 1 januari 1993 te bepalen op 18.000 frank. Gelet op artikel 3, § 4, eerste lid Woninghuurwet is een vergoeding van zes maanden huur verschuldigd. Maar Marie-Louise is geboren in 1909 en volgens een medisch attest van haar cardioloog zou haar gezondheidstoestand moeilijk een verhuis verdragen. De Vrederechter verklaart de opzegging van 24 juni 1992 geldig voor 31 december 1992, maar verleent aan de huurster Marie-Louise een huurverlenging tot 31 december 1995. Voorzover als nodig veroordeelt hij Marie-Louise ook om het goed te verlaten vóór 31 december 1995 en hij machtigt om 't even welke gerechtsdeurwaarder, indien hierom gevraagd wordt haar uit te zetten. Bij de beoordeling om het verzoek van de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden, dient de rechter zoals onder gelding van het vroegere artikel 1759bis B.W. rekening te houden met de belangen van de twee partijen. De opzegging is niet gemotiveerd, en de verhuurster Jeanne heeft geen bijzonder belang om haar appartement te recupereren, ware het niet dat zij er een hogere huurprijs voor wil krijgen. Om een huurprijsverhoging toe te staan gaat de Vrederechter de criteria gebruiken die aangereikt worden in artikel 7, § 1, lid 2 Woninghuurwet. Om over het bedrag van de huurprijs vanaf 1 januari 1993 te oordelen en over het lot van de vergoeding bepaald in artikel 3, § 4 Woninghuurwet, beveelt hij een persoonlijke verschijning van de partijen in het appartement zelf gelegen te St.-Jans-Molenbeek op een maandag in juni 1993 om 9.30 u. Bepalen dat de verhuurster, die zich verzet tegen het verzoek tot verlenging, de rechter moet vatten bij gebreke waarvan de verlenging automatisch wordt toegestaan, voegt aan het mechanisme van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden een voorwaarde toe die niet in de wet staat(662).

353. DE HUURDERS ZIJN AAN HET BOUWEN. — De huur trad in werking op 1 oktober 1987. Opzegging werd gegeven op 20 maart 1995, met een opzeggingstermijn van zes maanden. De opzeggingstermijn ging in op 1 april 1995 en zou eindigen op 30 september 1995. Op 31 maart 1995 vroegen de huurders verlenging van de huur. De verhuurders weigeren deze huurverlenging toe te staan, zodat de huurders een vordering instellen tot huurverlenging. De Vrederechter oordeelt dat het in aanbouw zijn van een eigen woning een buitengewone omstandigheid is, die aanleiding kan geven tot verlenging van de huurovereenkomst. De verhuurders leggen uit dat hun dochter die afzonderlijk wil gaan wonen, de woning zal betrekken. Zij tonen echter niet

(662) *Vred. St.-Jans-Molenbeek 8 juni 1993, T. Vred. 1996, 330.*



aan onder tijdsdruk te staan, bijvoorbeeld de datum van een gepland huwelijk. Er is niet aangetoond dat bij een verlenging van de huurovereenkomst en uitstel van de afzonderlijke bewoning door de dochter, de belangen van laatstgenoemde erg in het gedrang zouden komen. Dit zou integendeel wel het geval zijn voor de huurders. De bouw van hun toekomstige woning is dermate gevorderd dat ze in de loop van de maand januari 1996 bewoonbaar is. Op de huurmarkt een woning vinden voor een gezin van drie kinderen voor een periode van 4 maanden is totaal onmogelijk. In deze omstandigheden dient de verlenging wegens buitengewone omstandigheden toegekend te worden. De verlenging wordt bepaald voor een periode van 1 oktober 1995 tot 31 januari 1996(663).

354. HUURVERLENGING AANVRAGEN NA ZELF OPZEGGING GEGEVEN TE HEBBEN. — Zelfs indien de huurster zelf een opzegging betekend heeft, verbiedt artikel 11 Woninghuurwet haar geenszins verlenging te vragen wegens buitengewone omstandigheden. Nochtans moeten de buitengewone omstandigheden zich noodzakelijkerwijze na de kennisgeving van de opzegging voorgedaan hebben, zoniet miskent men de goede trouw met betrekking tot de opzegging waarvan de gevolgen *de plano* en onherroepelijk uitwerking hebben. *In casu* had een oude dame opzegging gegeven als huurster, gelet op haar gezondheidstoestand. Nadien wenst zij op die beslissing terug te komen, maar vraagt huurverlenging aan, nadat de verhuurder weigerde om de ontvangen opzegging als niet-geschreven te beschouwen. De bejaarde huurster slaagt er echter niet in het bewijs te leveren dat haar gezondheidstoestand zou verergerd zijn sinds de dag dat ze de opzegging gaf. Daarop weigert de Vrederechter de aangevraagde verlenging toe te staan(664).

355. HOGE LEEFTIJD. — Eiseres kreeg een woning ten geschenke van haar ouders om deze zelf te betrekken. Ze heeft tegen mei 1994 aan de huurders zes maanden opzeggingstermijn verleend, terwijl artikel 9 Woninghuurwet een minimum van drie maanden voorschrijft. Ze heeft ook pogingen gedaan om zelf naar een voor verweerders geschikte woning te zoeken, maar deze vonden de huurprijs van 7.000 à 10.000 frank per maand te hoog. De huurders zijn beiden ongeveer 70 jaar oud en bij hen woont nog steeds hun zoon in, die inmiddels 32 jaar is en vrachtwagenchauffeur. De Vrederechter stelt vast dat er buitengewone omstandigheden bij de huurders aanwezig zijn, en wel concreet hun hoge leeftijd, hun bescheiden inkomen, evenals het niet onmiddellijk beschikbaar zijn van een sociale woning. De Vrederechter oordeelt echter dat de huurders wel iets meer inspanning zouden kunnen leveren dan zich louter en alleen inschrijven bij een maatschappij voor sociale huisvesting, en dat hun zoon, als jong en actief persoon, hen ongetwijfeld hulp kan bieden bij het zoeken naar een nieuwe woning.

(663) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 26 juni 1995](#), *Huurrecht* 1996, 24, noot J. VAN BELLE.

(664) [Vred. Elsene 5 november 1993](#), *T. Vred.* 1996, 61.

Eiseres, die in mei zal huwen, heeft zelf de opzeggingsperiode laten lopen tot 30 juni. Ze is jong en krachtig en een kleine inspanning er bovenop zal nog wel draaglijk zijn. De duur van de opzegging wordt bepaald op zeven maanden, dat is tot 31 juli 1994. Veel geblaas en weinig wol dus(665).

De Vrederechter van St.-Niklaas nuanceert de voorgaande stelling door te oordelen dat de hoge leeftijd van de huurder, *in casu* 70 jaar, slechts een buitengewone omstandigheid vormt die de verlenging van een woninghuurovereenkomst rechtvaardigt, wanneer de leeftijd gepaard gaat met zekere ongemakken die een verhuizing moeilijker maken dan voor iemand die nog vitaal en gezond is(666).

Een huurder wordt opgezegd en vordert een verlenging wegens buitengewone omstandigheden omwille van zijn leeftijd en de moeilijkheden die gepaard gaan met een verhuizing in de winterperiode. Ingevolge het grondrecht tot behoorlijke huisvesting en de eerbied voor de waardigheid van de menselijke persoon komt het de Vrederechter te Elsene voor dat gewacht dient te worden tot na de winter om een bejaarde te doen verhuizen in omstandigheden die overeenstemmen met de menselijke waardigheid. In een privaatrechtelijk huurgeschil wordt dus toepassing gemaakt van de grondwettelijke bepaling over het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 van de Grondwet). Lijkt dit niet wat grootsprakerig en had men zich niet gewoon op de Woninghuurwet kunnen steunen?(667)

De verhuurster van een woning te Liedekerke heeft een ernstige spierziekte die haar arbeidsonbekwaam maakt. Hierdoor heeft haar echtgenoot zijn ontslag moeten geven als huisbewaarder van het gebouw van de Raad van State. Op 1 januari 1997 moet hij de dienstwoning noodzakelijkerwijze verlaten voor de nieuwe inwonende huisbewaarder. Daarbij komt dat de dochter van de verhuurders rechten studeert te Gent, hetgeen gemakkelijk te bereiken is vanuit Liedekerke. Hieruit trekken de verhuurders hun conclusies. De eigen woning in Liedekerke is echter verhuurd. Op 11 juli 1996 werd de huurovereenkomst door de verhuurders opgezegd tegen 1 januari 1997 om het goed zelf te betrekken. De huurster vraagt een verlenging wegens buitengewone omstandigheden voor een duur van zeven maanden. Zij heeft een invaliditeit van tenminste 66%. Het opgaan van trappen zou moeilijk gaan. Het is onmogelijk tijdelijk bij haar dochter in te trekken. Deze heeft namelijk drie kinderen. Hoewel de huurmarkt in Liedekerke voldoende appartementen ter beschikking stelt, is geen enkel geschikt wegens afwezigheid van een lift. De belangen van partijen staan diametraal tegenover elkaar. Ze zijn ernstig aan beide kanten. Alternatieven zijn er nauwelijks. Men kan van de verhuurders niet eisen dat zij in een oncomfortabele campingcar in de Ardennen gaan verblijven zoals de huurster suggereert. De Vrederechter oordeelt dat wanneer de afweging van belangen geen aanwijsbare voorkeur toelaat voor de

(665) [Vred. Wolvertem 14 april 1994](#), *R.W.* 1996-97, 859.

(666) [Vred. St.-Niklaas 23 januari 1995](#), *R.W.* 1996-97, 964.

(667) [Vred. Elsene 6 maart 1995](#), *T.B.B.R.* 1996, 296, noot B. HUBEAU.



ene of de andere partij de woning dient toegewezen te worden aan de eigenaar. De annotator merkt *salonfähig* op dat de rechter bij zijn belangenafweging ook het grondwettelijk erkende grondrecht tot huisvesting moet betrekken (artikel 23, 3de lid, 4^o Grondwet)(668).

De Vrederechter van Doornik beslist dat de huurder het uitzonderlijke karakter van de omstandigheden waarop hij zich beroept moet bewijzen. Dit doet hij niet als hij niet bewijst dat hij een nieuwe huurwoning heeft gezocht. De vraag om verlenging bevat op impliciete wijze een vraag naar een respijttermijn op grond van artikel 1244 B.W.(669).

De vordering tot geldigverklaring van een opzegging is voortijdig omdat de huurder nog de mogelijkheid heeft om een verlenging van de huur te vragen op grond van uitzonderlijke omstandigheden. Dit kan hij trouwens in conclusie doen. De verlenging moet wel een uitzonderlijke maatregel blijven en kan geen quasi-automatisch antwoord zijn op een gegeven opzegging, welke ook de wettelijke grondslag ervan zou zijn. Noch de leeftijd van de huurder (49 jaar), noch het feit dat tussen hem en de oude eigenares een betwisting bestaat, maken uitzonderlijke omstandigheden uit. De uitzonderlijke omstandigheden worden trouwens strenger beoordeeld wanneer de verhuurder het goed persoonlijk wil betrekken(670).

Bij een opzegging om het goed persoonlijk te betrekken (artikel 3, § 2 Woninghuurwet) moet de rechter een zeker preventief toezicht uitoefenen in de vorm van een marginaal toetsingsrecht. Hij moet nagaan of het door de verhuurder ingeroepen motief ernstig en oprecht is. Na afweging van de belangen van beide partijen (zowel huurder als verhuurder zijn hoogbejaard en invalide) wordt een beperkte verlenging wegens buitengewone omstandigheden toegestaan, ook al vroeg de huurder een verlenging tot aan het overlijden van de langstlevende huurder(671).

De huurder zou regelmatig de kalmte en de rust van het gebouw en zijn bewoners verstoren door het maken van onredelijk lawaai. De petitie moet met de grootste omzichtigheid worden bekeken en is hoogstens een begin van bewijs dat dient te worden aangevuld met andere bewijsmiddelen, eventueel een getuigenverhoor. Wanneer de verhuurder echter opzegging betekent, kan de huurder zich niet beroepen op het beslag op zijn invaliditeitsuitkering als buitengewone omstandigheid om een verlenging te vragen. De huurder beschikt immers over meer dan drie maanden tijd om zijn verhuis te organiseren. Om de verhuiskosten te dragen kan de huurder een krediet aanvragen. Dit zou worden toegestaan gezien de weinig geloofwaardige manier waarop beslag is gelegd. Het is immers de echtgenote van de huurder

(668) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 december 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 226, noot N. BOLLEN.

(669) [Vred. Doornik 22 augustus 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX.

(670) [Vred. Ukkel 19 september 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 55.

(671) [Vred. St.-Genesius-Rode 27 oktober 1997](#), *T. Vred.* 1998, 373.

die op tergende en roekeloze manier derdenbeslag zou hebben gelegd op zijn invaliditeitsuitkeringen(672).

AFDELING 9

HUURPRIJS EN -LASTEN

356. DRIEJAARLIJKSE HERZIENING HUURPRIJS. NORMALE HUURWAARDE. — De rechtbank van eerste aanleg te Leuven oordeelt dat voor de toepassing van artikel 7, § 1 Woninghuurwet dient uitgegaan te worden van de normale huurwaarde, zijnde de prijs die een doorsneeburger voor het gehuurde goed zou bieden en die bepaald wordt op basis van de gegevens van de vastgoedmarkt en eventueel door vergelijking met de huurwaarde van gelijkaardige onroerende goederen. De stijging van de huurwaarde dient het gevolg te zijn van nieuwe objectieve omstandigheden die niet bestonden ten tijde van de vaststelling van de oorspronkelijke huurprijs. Die omstandigheden moeten hun invloed op de normale huurwaarde blijven uitoefenen gedurende de volledige volgende driejarige periode. Die prijs dient dan vergeleken te worden niet met de aanvankelijk bedongen huurprijs, maar wel met de huurprijs die eisbaar is op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, dus rekening houdend met de intussen toegepaste indexaties. Het verschil moet tenminste 20% bedragen. *In casu* betekent dit dat de normale huurwaarde op het ogenblik van de aanvraag (23 oktober 1991, iets meer dan 2 jaar na de aanvang van de huur) tenminste $12.828 \text{ frank} \times 1,20 = 15.392 \text{ frank}$ zou moeten bedragen. Uit de door de verhuurders bijgebrachte gegevens blijkt niet dat dit het geval is. Het feit dat enkele huurders bereid waren 15 of 16.000 frank per maand te betalen, toont op zich niet de normale marktwaarde aan, vermits de bereidheid om die prijs te betalen ook aan andere factoren kan te wijten zijn. De evolutie van de verkoopprijzen van appartementen wijst trouwens niet op een stijging van meer dan 20% in de betrokken periode(673).

Een appartement met garage werd verhuurd in de residentie „*Les Mésanges*” in Waver. De huur was mondeling gesloten op 1 februari 1991 tegen een maandelijks huurprijs van 14.500 frank. De verhuurster vordert een herziening van de huurprijs tot 18.500 frank per maand vanaf 1 februari 1994. Als nieuw element wordt aangevoerd dat de stad Waver en omgeving sinds 1991 een waarachtige onroerende boom gekend heeft, althans op de huurmarkt van woningen, met name door het feit dat deze woningen zeldzaam werden ten voordele van handelshuizen of huizen voor vrije beroepen. In het dossier steken slechts fotocopies van aankondigingen en aanbiedingen van verhuuring van appartementen in Waver. Een proces-verbaal van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de residentie „*Les Mésanges*” gewaagt van beslissingen met betrekking tot onderhoudswerken en herstellin-

(672) [Vred. St.-Jans-Molenbeek 24 oktober 1995](#), *T. Huur.* 1997-98, 292.

(673) [Rb. Leuven 31 maart 1993](#), *T.B.B.R.* 1995, 147.



gen, maar er is geen sprake van werken die een vermeerdering van de huurwaarde van de gehuurde goederen rechtvaardigen. De verhuurster slaagt er niet in het bestaan aan te tonen van nieuwe omstandigheden of van op haar kosten uitgevoerde werken die een vermeerdering van de huurprijs zou kunnen rechtvaardigen(674).

357. MATIGING HUURPRIJS. — Dit arrest van het Arbitragehof van 15 juni 1995(675) werd hoger in het hoofdstuk Gemene Huurrecht reeds besproken.

358. ONROERENDE VOORHEFFING. HUURWAARBORG. — Een pand werd gehuurd vanaf 1 maart 1992 tot 31 oktober 1997. De regel dat de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder kan worden gelegd is van dwingend recht, zodat de contractuele overtredingen terzake met relatieve nietigheid worden gesanctioneerd. Daarenboven werd in strijd met artikel 10 Woninghuurwet de huurwaarborg bij de aanvang van de huur gestort op een rekening van de verhuurder. De verhuurder is gehouden tot betaling van de gemiddelde marktrente op deze waarborgsom, zijnde de rente die financiële instellingen op deze waarborgrekeningen toepassen. De gemiddelde marktrente kan tussen maart 1992 en oktober 1997 worden bepaald op 4%. De Wet van 13 april 1997 die in deze specifieke sanctie voorziet, is van toepassing op de op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet lopende huurovereenkomsten(676).

AFDELING 10

OVERDRACHT VAN HET VERHUURDE GOED

Bij de vervreemding van een woning die verhuurd wordt krachtens een overeenkomst zonder vaste dagtekening, kan de verkrijger op grond van artikel 9, tweede lid Woninghuurwet de huurder vervroegd opzeggen reeds vanaf het verlijden van de authentieke koopakte, nog vóór deze overgeschreven is op het kantoor van de hypotheekbewaarder. Als de verkrijger en de huurder, die een verlenging wegens buitengewone omstandigheden vraagt, ongeveer gelijke belangen hebben, dient de rechter in zijn belangenafweging de voorkeur te geven aan de verkrijger, omdat de wetgever in artikel 11, tweede lid Woninghuurwet gewild heeft dat de verkrijger het verhuurde goed zelf zou kunnen betrekken met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, en dit voorkeurregime moet doorgetrokken worden bij de beoordeling van een verlengingsaanvraag wegens buitengewone omstandigheden(677).

(674) [Rb. Nijvel 31 maart 1995](#), *J.L.M.B.* 1995, 1655.

(675) Arbitragehof 15 juni 1995, *B.S.* 11 augustus 1995, 23.292.

(676) [Vred. Zelzate 19 februari 1998](#), *T.B.B.R.* 1998, 257.

(677) [Vred. St.-Niklaas 10 oktober 1994](#), *R.W.* 1994-95, 1033.



De verkrijger van een verhuurde woning, waarop de Woninghuurwet van toepassing is, kan reeds vóór de overschrijving van de akte van eigendoms-overdracht opzegging geven aan de huurder, mits de onderhandse verkoop-akte vaste datum heeft. Dit vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent ligt in de lijn van de heersende rechtsleer(678).

Wanneer een verhuurd onroerend goed verkocht wordt en de verkoopsvorwaarden bedingen dat de koper in het genot treedt bij de volledige betaling van de prijs, kosten en toebehoren, kan de koper de huurovereenkomst vóór deze volledige betaling niet geldig opzeggen. De rechtbank is van oordeel dat de huurders zich wel degelijk kunnen beroepen op een beding van het lastenkohier. Artikel 1165 B.W. belet niet dat een derde bij een contract zich niet alleen op het bestaan ervan, maar ook op de gevolgen ervan tussen de contracterende partijen mag beroepen, weze het als verweermiddel tegen de vordering die één van de partijen tegen hem instelt(679).

359. VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER BIJ VERKOOP VAN HET VERHUURDE GOED. — Het verhuurde goed was een villa die voor 80.000 frank per maand verhuurd was. Het goed wordt door de verhuurder en zijn vijf kinderen verkocht op 30 april 1993. De authentieke akte wordt verleden op 26 augustus 1993. Bij aangetekende brief van 2 september 1993 laten de nieuwe eigenaars weten dat ze opzegging van drie maanden geven voor eigen gebruik, op grond van artikel 9 om de reden vermeld in artikel 3, § 2 Woninghuurwet. De opzeggingstermijn begint te lopen op 1 oktober. Op 31 december verlaten de huurders de villa. Bij verzoekschrift van 22 september 1994 stellen ze hun vordering tot betaling van een vergoeding van 480.000 frank tegen de verhuurder in. De huurovereenkomst die op 17 januari 1993 gesloten werd voor een duur van drie jaren en op 15 maart in werking trad, moet volgens de rechtbank beschouwd worden als een huur van korte duur, niettegenstaande de dubbelzinnigheid van artikel 3, § 6, vierde lid Woninghuurwet van vóór de wijziging ervan door de Wet van 13 april 1997. De verhuurder beweerde dat de huur moest geacht worden gesloten te zijn voor negen jaren, met als gevolg dat in toepassing van artikel 3, § 2 Woninghuurwet de oorspronkelijke eigenaar reeds op elk ogenblik de huur kon beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Die visie wordt, zoals gezegd, niet gevolgd door de rechtbank. De jongste versie van de Woninghuurwet bepaalt nu dat de drie jaren beginnen te lopen vanaf de datum waarop de huurovereenkomst gesloten wordt. Door het gehuurde goed te verlaten na kennisneming van de regelmatig gegeven opzegging door de verkrijgers van het onroerend goed, hebben de huurders helemaal niet afgezien van de mogelijkheid een vordering in te stellen tegen de verhuurder die het goed verkocht heeft, op grond van de nakoming van de verbintenissen die op hem rusten krachtens de huurovereenkomst. De verhuurder komt de verbintenis die op hem rust

(678) [Rb. Gent 12 oktober 1994](#), *R.W.* 1995-96, 1269, noot.

(679) [Rb. Brugge 20 september 1996](#), *T. Not.* 1997, 48.



krachtens artikel 1719, derde lid B.W. niet na indien hij er zich toe beperkt het bestaan en de voorwaarden van de huurovereenkomst ter kennis van de verkrijger van het goed te brengen. De verkoper die het goed verkoopt moet in de verkoopakte een eerbiedigingsclausule inlassen. De huurder aan wie de huurovereenkomst oplegt de nodige formaliteiten te vervullen voor de registratie van de huurovereenkomst, begaat echter ook een fout door dit niet te doen. Die fout vertoont een causaliteitsband met het nadeel dat voortvloeit uit de uitzetting op initiatief van de verkrijger van het onroerend goed. De samenlopende fouten van de verhuurder (afwezigheid van een eerbiedigingsclausule) en van de huurder (afwezigheid van registratie van de huurovereenkomst) dragen in gelijke mate bij tot de schade. De totale schadevergoeding wordt geraamd op 372.000 frank, waarvan de helft ten laste van de verhuurder gelegd wordt. Dit bedrag bestaat uit het stuk van de hogere huurprijs die de huurders in hun nieuwe woning moeten betalen, een woning die zij onder druk van de evenementen in een vrij korte tijd hebben moeten zoeken en die in plaats van 80.000 frank 95.000 frank per maand kost. Gedurende de maand december 1993 moesten ze tweemaal huur betalen wegens de overlapping van de twee huurovereenkomsten (80.000 frank schade); verhuiskosten (80.000 frank): dus een totaal van 212.000 + 80.000 + 80.000 = 372.000 frank(680).

HOOFDSTUK III

HANDELSHUUR

AFDELING 1

TOEPASSINGSGEBIED EN ALGEMEENHEDEN

360. BEZETTING VAN EEN PLAATS IN EEN HANDELSLOKAAL. GEEN HANDELSHUUR. — De overeenkomst waarbij een persoon toelating krijgt een plaats in een kapsalon te bezetten om er een manicure uit te baten, tegen een participatie in de kosten die in verhouding staan tot het gerealiseerde zakencijfer, is geen handelshuur. Het gaat om een overeenkomst *sui generis*, zelfs indien deze door de partijen „huur” genoemd wordt. *In casu* kan gezegd worden dat er geen huur was, omdat niet het genot van een bepaalde zaak gegarandeerd werd. De Vrederechter voelt dit wel aan, want hij zegt dat het niet om een „normale” huur gaat. In de Belgische rechtspraak vindt men talrijke gevallen waarin de Handelshuurwet zoals *in casu* niet van toepassing geacht wordt om reden dat er geen eigen cliënteel gevormd wordt, die los van het cliënteel van de verhuurder staat. Ook in voorliggend geval heeft onze „*nail stylist*” slechts een afgeschermd contact met het publiek. Zij verleent haar zorgen slechts aan de cliënten van het kapsalon(681).

(680) Rb. Brussel 17 maart 1998, *Act. Jur. Baux* 1998, 118.

(681) Vred. Nijvel 29 juni 1994, *J.L.M.B.* 1996, 762, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH.

