

De huurwet

14^{DE} EDITIE - MAART 2013



Federale overheidsdienst
Justitie

.be

VOORWOORD

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

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

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

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

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

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

Daniel Flore
Voorzitter a.i. van het directiecomité

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

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

Burgerlijk Wetboek
Art. 215, § 2

Dit betekent:

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

Wat indien deze formaliteiten niet nageleefd worden?

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

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

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

Bovenstaande regels gelden eveneens voor wettelijk samenwonenden.

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

II. OP WELKE HUUROVEREENKOMSTEN IS DE HUURWET VAN TOEPASSING?

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

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

1. Eerste voorwaarde

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

Art. 1 van de
huurwet

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

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

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

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

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

Deze wetswijziging strekt ertoe, uit sociale overwegingen, de toepassing van de huurwet uit te breiden tot de huur van roerende goederen die tot de hoofdverblijfplaats van de huurder zijn bestemd, zoals bijvoorbeeld: caravans en boten.

Deze nieuwe wettelijke bepaling is van toepassing op de overeenkomsten die gesloten zijn vanaf 1 januari 2003.

Programmawet
van 24 december
2002

Art. 377 en 378

Op de lopende overeenkomsten wordt de nieuwe bepaling pas van toepassing vanaf 1 januari 2004.

De toepassing van de nieuwe bepaling kan echter in geen geval leiden tot het opzeggen van lopende huurovereenkomsten.