

DE GEWIJZIGDE WONINGHUURWET

Sylvia Sroka
18 februari 2008

Inleiding

Vorig jaar werd de woninghuurwet op een aantal punten grondig gewijzigd¹. Ik beperk mij tot een bespreking van de belangrijkste nieuwigheden.

De nieuwe wetgeving die hierna wordt samengevat geldt enkel voor huurovereenkomsten betreffende een goed dat de huurder, met toestemming van de verhuurder, tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Bekendmaking van de huurprijs en de kosten

Bij de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, dient voortaan in elke officiële of publieke mededeling (bijvoorbeeld een affiche aan het raam, of een zoekertje in een streekkrant of op een internetsite) het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten te worden vermeld. Met “gemeenschappelijke lasten” wordt bedoeld : de provisie voor water- en elektriciteitsverbruik en de kosten voor het onderhoud van de gemene delen of van de lift in een appartementsgebouw.

Deze verplichting geldt zowel voor de eigenaar als voor de vastgoedmakelaar.

Inbreuken op deze verplichting kunnen door de gemeenten worden bestraft met een administratieve boete tussen 50 € en 200 € maar de gemeenten zijn daartoe wel niet verplicht. De effectieve sanctionering zal dus verschillen van gemeente tot gemeente, afhankelijk van het beleid van de betreffende gemeente. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de politierechtbanken bevoegd zijn om uitspraak te doen over een beroep tegen de beslissing om al dan niet een administratieve geldboete op te leggen, terwijl de Vrederechter bevoegd is om te oordelen over huurgeschillen.²

Schriftelijk huurcontract

In het verleden mochten huurovereenkomsten zowel schriftelijk als mondeling afgesloten worden. Dit leidde vaak tot bewijsmoeilijkheden. Huurcontracten moeten sinds 15 juni 2007 dan ook verplicht schriftelijk worden afgesloten.

Daarbij moeten volgende vermeldingen opgenomen worden in het contract : de identiteit van de partijen, de begindatum van de overeenkomst (met name de datum van inwerkingtreding), de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die verhuurd worden, en het bedrag van de huur.

Voor het overige blijven de geldende regels van kracht dat partijen de schriftelijke huurovereenkomst moeten ondertekenen en dat de overeenkomst moet worden opgesteld in zoveel exemplaren als er partijen zijn met een verschillend belang (huurders tegenover verhuurders). Het aantal originele exemplaren wordt vermeld in het contract.

In de gevallen waarin enkel een mondelinge overeenkomst wordt overeengekomen, kunnen zowel de huurder als de verhuurder eisen dat een geschrift wordt opgemaakt en dit door de tegenpartij aangetekend of bij deurwaardersexploot in gebreke te stellen. Indien binnen acht dagen nog steeds geen (volledig) schriftelijk contract werd opgesteld, kan de partij die in gebreke blijft zonodig via gerechtelijke weg worden verplicht om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, om deze te vervolledigen of te ondertekenen. Aan de rechter kan zelfs worden gevraagd dat het vonnis geldt als schriftelijke overeenkomst. De rechter kan daarin wel geen elementen opnemen waarover de partijen vooraf geen akkoord hebben bereikt.³

Mondelinge huurcontracten die reeds werden afgesloten vóór 15 juni 2007 (datum van inwerkingtreding van de nieuwe bepaling) blijven geldig, maar ook bij deze overeenkomsten kunnen zowel de huurder als de verhuurder een geschrift eisen.

Verplichte bijlagen bij het huurcontract : informatieverstrekking aan de huurder

Aan elk huurcontract moet voortaan een bijlage gevoegd worden waarin bijkomende informatie wordt verschaft over een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht. Deze bijlagen worden vastgelegd per Gewest en zijn dus verschillend in Vlaanderen, Wallonië of Brussel.⁴

Daarnaast moet bij elk contract ook een kopie worden gevoegd van het koninklijk besluit waarin de voorwaarden worden vermeld waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming is met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid⁵. Het gaat om minimumvoorwaarden waarvan niet kan worden afgeweken in het huurcontract.

Huurwaarborg

De wettelijke regeling van de huurwaarborg werd grondig gewijzigd. De nieuwe wet beschrijft drie vormen van huurwaarborg:

1. **een waarborg die wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.** In dit geval mag de waarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur.
2. **een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de huurwaarborg in schijven te betalen aan de bank.** De bank staat borg tegenover de verhuurder voor het totale bedrag van de waarborg. De huurder verbindt er zich toe om gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, deze waarborg volledig te storten door constante maandelijkse afbetalingen. De huurder is aan de bank geen enkele rente verschuldigd, maar de bank zal aan de huurder wel pas rente uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld.

De huurder is verplicht om de aanvraag voor een bankwaarborg in te dienen bij de bank waar hij zijn rekening heeft en waar zijn beroeps – of vervangingsinkomsten worden gestort. De bank kan de waarborg niet weigeren met het argument dat de huurder niet kredietwaardig zou zijn. De waarborg mag tot slot niet hoger liggen dan een bedrag gelijk aan 3 maanden huur.

3. **een bankwaarborg met tussenkomst van het OCMW.** Het OCMW dient hiertoe een verzoek in te dienen bij de bank en staat zelf borg voor de huurder tegenover de bank. Ook in dit geval mag de waarborg maximum een bedrag gelijk aan 3 maanden huur omvatten.

Er bestaan standaardformulieren waarmee de banken aan de verhuurders kunnen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de wijze waarop deze waarborg werd gestort⁶.

Verplichte plaatsbeschrijving

Naast het opstellen van het huurcontract en het storten van de bankwaarborg, moet er worden overgegaan tot een plaatsbeschrijving.

De huurder en verhuurder zijn verplicht om op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. Deze plaatsbeschrijving dient te worden opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving moet alleszins bij het huurcontract worden gevoegd en moet samen met het huurcontract worden geregistreerd.

Registratie van huurcontracten

Sinds 1 januari 2007 moet de verhuurder het huurcontract laten registreren. De registratie is een verplichte formaliteit voor de verhuurder. Het heeft dus geen enkele zin om in het huurcontract te bepalen dat de huurder daarvoor moet instaan. De registratie moet gebeuren binnen twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract door de partijen.

Indien de huurovereenkomst niet binnen de wettelijke termijn van twee maanden geregistreerd is kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

De registratie is in principe kosteloos.

Herstellingen die verplicht door de verhuurder moeten gebeuren

Tot slot is het voortaan niet meer mogelijk om in nieuwe huurcontracten bepaalde herstellingen die in principe door de verhuurder dienen te worden uitgevoerd, ten laste te leggen van de huurder. Vroeger werd hier vaak van afgeweken.

Bijkomende informatie

Voor wie meer wil weten over de huurwetgeving, is er een handige brochure te verkrijgen bij de Federale Overheidsdienst Justitie, ook online beschikbaar via www.just.fgov.be.

¹ De meeste nieuwe regels zijn in werking getreden op 18 mei 2007. De wijzigingen in de Woninghuurwet zijn het resultaat van drie verschillende wetten, met name de artikels 62 t.e.m. 75 van de Programmawet (I) van 27 december 2006 (B.S. 28 december 2006); de artikels 97 t.e.m. 103 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007 (B.S. 8 mei 2007); en de Wet houdende bepalingen inzake de woninghuur van 26 april 2007 (B.S. 5 juni 2007).

² A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *R.W.* 2007-08, 301.

³ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *R.W.* 2007-08, 299.

⁴ Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (B.S. 21 mei 2007).

⁵ Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (B.S. 21 augustus 1997).

⁶ Zie de bijlage bij het Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, §1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (B.S. 21 mei 2007).