

De wet van 20 februari 1991, 'de huurwet' genaamd

De wet van 20 februari 1991 bepaalt de rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder in de huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats.

De bepalingen van deze wet zijn, behoudens uitzondering, verplicht in de zin dat de Partijen hiervan contractueel kunnen afwijken: elke tegenstrijdige clausule is nietig en wordt beschouwd als niet geschreven.

De wet op de huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats voorziet opmerkelijke verschillen met de huurcontracten naar gemeen recht inzake de verplichte clausules van het huurcontract, de duur van de huur, de onderverhuring, de ontbinding of nog de indexering van de huur.

Sinds 20 februari 1991 werd de huurwet meermaals aangepast. De laatste wijziging dateert van 18 juni 2009.

- De belangrijkste evoluties zijn:
- De wet van 25 april 2007
- De wet van 25 april 2007
- De wet van 27 december 2006
- De wet van 24 december 2002
- De wet van 13 april 1997

Oorsprong : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1991022032&table_name=wet

BURGERLIJK WETBOEK. - BOEK III _ TITEL VIII _ HOOFDSTUK II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder.

Artikel 1. Toepassingsgebied.

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. (Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.) <W 2002-12-24/31, art. 377, 003; Inwerkingtreding : 01-01-2003>

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de

natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

(§ 1bis. Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling.) <W 1997-04-13/43, art. 4, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Art. 1bis. <Ingevoegd bij W 2007-04-26/64, art. 2; Inwerkingtreding : 15-06-2007> Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter postaangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in. Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling.

Art. 2. Staat van het gehuurde goed.

(§ 1.) Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. (Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, moet het verhuurde goed beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.)

Deze voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het verhuurde goed op het moment dat de huurder ervan in het genot.); <W 2007-04-25/38, art. 101, 1°, 005; Inwerkingtreding : 18-05-2007>

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

(De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

(De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd.) <W 2007-04-25/38, art. 101, 2°, 005; Inwerkingtreding : 18-05-2007>

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze of wel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.) <W 1997-04-13/43, art. 5, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

(§ 2. Met toepassing van de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten geregeld door deze afdeling, is de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen. Deze herstellingen andere dan de huurherstellingen kunnen door de Koning worden gedefinieerd, bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad. Deze bepalingen hebben een dwingend karakter en zullen uitwerking hebben voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van dit artikel.) <W 2007-04/25/38, art. 101, 3°, 005; Inwerkingtreding : 18-05-2007>

Art. 3. Duur van de huurovereenkomst.

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervalddag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. (Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de

huurovereenkomst.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. (Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

(Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

(De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst 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, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

(Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

(De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

(Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.) <W 2006-12-27/30, art. 73, 004; Inwerkingtreding : 01-07-2007>

(Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

§ 6. (In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig berekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te

rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

(§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

(§ 9. 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 tijdens welke de opzegging wordt gedaan.) <W 1997-04-13/43, art. 6, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

Art. 4. Overdracht van huur en onderhoud.

§ 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

§ 2. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en

hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

(§ 2bis. Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing.) <W 1997-04-13/43, art. 7, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Art. 5. Onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Art. 5bis. <Ingevoegd bij W 2006-12-27/30, art. 74; Inwerkingtreding : 01-07-2007> De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten zijne laste.

Art. 5ter. Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed.

[1 Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.]1

(1)<Ingevoegd bij W 2009-06-18/11, art. 2, 006; Inwerkingtreding : 17-08-2009>

Art. 6. Indexatie.

(Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.) <W 1997-04-13/43, art. 8, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Art. 7. Herziening van de huurprijs en de lasten.

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

(Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.) <W 1997-04-13/43, art. 9, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

(In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.) <W 1997-04-13/43, art. 9, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

(§ 1bis. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed onderrussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt : basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.) <W 1997-04-13/43, art. 9, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

§ 2. (Iedere partij kan te allen tijde) aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. <W 1997-04-13/43, art. 9, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Art. 8. <W 1997-04-13/43, art. 10, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15> De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.

In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werken er toe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dat artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.

Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

Art. 9. Overdracht van het gehuurde goed.

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening voor de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder (op de datum van het verlijden van de authentieke akte), zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. <W 1997-04-13/43, art. 11, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening voor de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen (van de datum van het verlijden van de authentieke akte) tot vaststelling van de overgang van eigendom. <W 1997-04-13/43, art. 11, 002; Inwerkingtreding : 31-05-1997; zie evenwel W 1997-04-13/43, art. 15>

Art. 10. Waarborg. <W 2007-04-25/38, art. 103, 005; Inwerkingtreding : 18-05-2007>

§ 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

De Koning legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde

rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

Art. 11. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden.

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden.

Art. 11bis. <ingevoegd bij W 2007-04-25/38, art. 102, Inwerkingtreding : 18-05-2007> § 1. De Koning zal drie bijlagen opstellen, een per gewest, voor elke huurovereenkomst, bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen : de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel; de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie; de duur van de huurovereenkomst; de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten; de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen; de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil.

§ 2. Deze bijlage zal verplichtend bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomst worden gevoegd.

Art. 12. Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.