

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

A. VAN OEVELEN, Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997) 729

Rechtspraak

Herstel in eer en rechten – Strafdossier – Recht van verdediging

Cass., 23 april 1997 (*met noot van A. Vandeplas*, «Over het verleden van delinquenten») 748

Voorlopige hechtenis – Onderzoeksrechter – Ontslag van onderzoek – Overname van gerechtelijk onderzoek

Cass., 29 april 1997 (*met noot*) 749

Slagen en verwondingen – 1. Opzet – S.M.-praktijken – 2. Instemming van het slachtoffer

Hof Antwerpen, 30 september 1997 (*met noot*) 749

Rechten van de mens – Recht op vrije meningsuiting en recht op informatie – Recht om kritiek te uiten – Grenzen

Rb. Gent, 17 oktober 1997 750

Bevoegdheid en aanleg – Materiële bevoegdheid – Recht-bank van koophandel – Territoriale bevoegdheid – Bevoegdheidsbeding

Kh. Hasselt, 18 maart 1997 751

Onrechtmatige daad – Aansprakelijkheid – Organisatie van een autorally – Veiligheid van toeschouwers – Inspanningsverbintenis – Deelnemer aan autorally – Hoge snelheid

Vred. Westerlo, 26 juli 1995 752

Wetgeving in kort bestek

Inbeslagneming en verbeurdverklaring – Internationale samenwerking 753

Werkloosheidsreglementering – P.W.A.-stelsel 754

Tewekstelling in doorstromingsprogramma's 754

Z.I.V.-regeling – Arbeidsongeschiktheids- en moederschapsuitkering 754

Controlemechanisme E.V.R.M. 754

Provinciewet 755

Ambtenarenrecht – Diverse maatregelen 755

Vennootschappen – Openbare uitkoopaanbieding van effecten 755

Z.I.V.-regeling – Elektronisch doorsturen van gegevens 755

Jaarlijkse vakantie werknemers 756

Sociale identiteitskaart – Vorm en vermeldingen 756

Bescherming werknemers – Ioniserende straling 756

Fiscale ambtenaren gedetacheerd bij de parketten 756

O.C.M.W. – Steun aan asielzoekers 757

Protestwet 757

Effectisering van schuldvorderingen – Uitvoeringsmaatregelen 757

Inkomstenbelasting – Fiscale aftrek van bepaalde restauratiekosten 758

Vrijstelling van roerende voorheffing – Dividenden 758

Vertegenwoordiging van mannen en vrouwen in adviesorganen 758

Kanttekening

Persmededeling – Verbond Vlaamse Academici 758

Boeken

C.A.J.M.. Kortman, W.A.G. Warmelink, en S.E. Zijlstra, De gevolgen van de Awb voor het staatsrecht (*door P. Popelier*) 759

Hilde Houben-Bertrand, De politieke veiligheid op een scharniermoment (deel I). De economische toestand in Limburg in 1996 (deel II) (*door J. Luyckx*) 759

F. Delpérée en M. Verdussen, La responsabilité pénale des ministres fédéraux, communautaires et régionaux (*door A. De Nauw*) 760

T.A.W. Sterk, Arresten burgerlijk procesrecht met annotaties (*door J. Laenens*) 760

Mededelingen

Binnenlandse Francqui-leerstoel Rechten 760

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

Opgericht in 1931. Hoofdredacteuren: René Victor (1931-1984), Edgar Boonen (1984-1993)

VERSCHIJNT IEDERE WEEK VAN SEPTEMBER TOT JUNI

Redactie: C. Caenepeel, A. Van Oevelen,
E. Dirix, J. Laenens, J.R. Rauws,
A. Vandeplass

Redactiesecretaris: Mevr. C. Meeusen

Redactieadres: V.Z.W. Rechtskundig Weekblad
Mechelsesteenweg 210 bus 6
2018 Antwerpen
(redactiesecretariaat bereikbaar
van 9 tot 12 uur)
Tel. 03/248.49.84
Fax 03/248.08.70

Vaste medewerkers:

A. Alen
F. Aps
R. Boes
Gh. Dhaeyer
J. Erauw
P. Humblet
W. Lambrechts
J. Meeusen
H. Nys
I. Opdebeek
W. Pintens
W. Rauws
D. Simoens
G. Suetens-Bourgeois
M. van Damme
S. Van Overbeke
J. Wouters

Abonnementen, advertenties: **INTERSENTIA UITGEVERS N.V.**, Churchilllaan 108, 2900 Schoten
Tel.: 03/680.15.50 - Fax: 03/658.71.21 Abonnementprijs: 4.550 f., voor studenten 2.950 f..

Advocatenkantoor te 1170 Brussel zoekt

tweetalige (Nl/F) medewerk(st)er

in de sector van het handels- en burgerlijk recht
aantrekkelijke werkomgeving - doorgroeimogelijkheid

Curriculum Vitae te sturen aan:

Intersentia Uitgevers
Rechtskundig Weekblad
Churchilllaan 108 • 2900 Schoten
onder nr. RW 22/01

ADVOCAAT

verkoopt zijn volledige collectie van

het RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

(Uitgaven van 1931 tot en met 1997)

Tel. 056/34.24.94

Advocatenkantoor D'Hulst-Decaluwé-
Luyten-Mestdagh-Vereecke
te Kortrijk zoekt

voltijds medewerker

met interesse voor
het handels- en fiscaal recht;
meertaligheid pluspunt.

**cv: D'Hulst-Decaluwé-Luyten-
Mestdagh-Vereecke
Dam, 71, 8500 Kortrijk**

WIJZIGINGEN IN HET HUURRECHT (WET VAN 13 APRIL 1997)

I. ACHTERGROND EN DOELSTELLINGEN

1. In het *Belgisch Staatsblad* van 21 mei 1997 verscheen de wet van 13 april 1997 «tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten».

Voor een goed begrip van deze wet is het van belang voor ogen te houden dat de regering zich in het regeerakkoord ertoe verbonden had om een verslag te laten opmaken met een evaluatie van de interpretatie- en toepassingsproblemen van de huurwet van 20 februari 1991.¹ Dit verslag is opgesteld door de «Bijzondere commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur»,² hierna verkort «evaluatiecommissie» te noemen. De eerste doelstelling van de regering met de hier besproken wet van 13 april 1997 was dan ook de huurwet van 20 februari 1991 aan te passen op basis van de aanbevelingen en de bevindingen van deze evaluatiecommissie.³

Uit het regeerakkoord en uit de parlementaire voorbereidingsstukken van de wet van 13 april 1997 blijkt dat de regering met deze wet in de tweede plaats de bedoeling had een aantal misbruiken te corrigeren die bij de toepassing van de Woninghuurwet aan het licht waren gekomen, o.m. inzake de opeenvolgende contracten van korte duur en inzake de door de verhuurder gedane opzegging om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken.⁴

Uit dezelfde documenten kan ten slotte worden opgemaakt dat de regering beoogde de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid waaraan de verhuurde woning moet beantwoorden wanneer de Woninghuurwet van toepassing is, bij koninklijk besluit te laten vaststellen en een einde te maken aan de rechtsonzekerheid die bestond omtrent de sancties die kunnen worden toegepast als de verhuurde woning niet aan die elementaire vereisten beantwoordt.⁵

2. Dit alles heeft geleid tot een vrij groot aantal, meestal eerder technische wijzigingen, zowel in het gemene huurrecht als in de Woninghuurwet en in de Handelshuurwet. Omdat de belangrijkste wijzigingen evenwel de woninghuur

betreffen, wordt in deze bijdrage deze drieling niet gebruikt, maar wordt een thematische indeling gehanteerd die grotendeels de structuur van de Woninghuurwet volgt.

Vooraf zij nog opgemerkt dat de vrij ingewikkelde regelen van overgangsrecht niet in hun geheel worden behandeld, maar voor iedere gewijzigde bepaling telkens in de uiteenzetting daarover worden geïncorporeerd.

II. DE STAAT VAN HET GEHUURDE GOED

3. Wat in art. 2, eerste lid, Woninghuurwet moet worden verstaan onder «*elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid*», werd in de oorspronkelijke versie van deze bepaling aan het oordeel van de rechtspraak overgelaten.⁶ Bij de totstandkoming van de wet van 13 april 1997 achtte de wetgever het nuttig dat, ter bescherming van de volksgezondheid, de Koning bepaalde minimumvereisten zou preciseren waaraan een verhuurde woning moet voldoen indien de Woninghuurwet van toepassing is.⁷ Dit is inmiddels gebeurd in het K.B. 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 woonbaarheid».⁸

4. Parallel met deze minimumnormen is op het stuk van de bescherming van de woonkwaliteit in Vlaanderen intussen ook gewestelijke regelgeving totstandgekomen, namelijk in het decreet van 15 juli 1997 «houdende de Vlaamse Wooncode».⁹ Dit decreet beoogt een geïntegreerde hercodificatie tot stand te brengen van alle wettelijke en decretaal bepalingen die betrekking hebben op of gevolgen hebben voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het bevat daarnaast ook een nieuwe reglementering betreffende de kwaliteit van het woningbestand. Het is de bedoeling van de Vlaamse overheid om de woonkwaliteit te verbeteren door de invoering van *veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen*, op de niet-naleving waarvan strafsancities staan, behoudens wanneer een conformiteitsattest kan worden voorgelegd. Deze normen hebben o.m. betrekking op de oppervlakte van de woongedeelten, de sanitaire voorzieningen, de verwarmingsmogelijkheden, de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten, de gasinstallaties,

¹ «Krachtlijnen voor het federaal regeringsprogramma», *Gedr. St., Kamer*, B.Z. 1995, nr. 23/1, p. 24, ook geciteerd in de memorie van toelichting bij het «wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten» (hierna verkort te citeren als «memorie van toelichting»), *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 1-2.

² Dit verslag is als zodanig (nog) niet gepubliceerd, maar is wel opgenomen als bijlage van het werk *Le bail de résidence principale: cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991*, BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWICK-ALEXANDRE, M. (red.), Brussel, La Charte, 1996, 301 e.v.

³ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 1-3.

⁴ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 1-2.

⁵ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 1 en 4.

⁶ Zie o.m. VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., «Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyers», *J.T.*, 1991, (321), p. 326, nr. 19; VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1991, p. 36, nr. 31.

⁷ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 4. Daarnaast wordt erop gewezen dat, aangezien het hier eerder om technische dan om juridische regelen gaat, het aanbeveling verdient deze bij koninklijk besluit vast te stellen, te meer omdat dan beter rekening kan worden gehouden met de evolutie van de markt (memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 4).

⁸ B.S., 21 augustus 1997.

⁹ B.S., 19 augustus 1997.

de toegankelijkheid van de woonlokale en de vereisten van brandveiligheid. Vastgesteld kan worden dat deze normen grotendeels samenvallen met de federale minimumnormen van het hierboven vermelde K.B. van 8 juli 1997. Dit roept uiteraard vragen op van coördinatie en transparantie van regelgeving.

Deze woonkwaliteitsnormen gelden voor alle woningen in het Vlaamse Gewest, terwijl het *conformiteitsattest* enkel nodig is voor de woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd. Dit attest moet worden aangevraagd aan het gemeentebestuur van de plaats waar de verhuurde woning gelegen is en bevestigt dat die woning voldoet aan de in de Vlaamse Wooncode opgenomen veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen (art. 7 Vlaamse Wooncode).

5. Van kort na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet van 1991 heeft in de doctrine onenigheid bestaan over de kwestie welke, naast de vernietigbaarheid van het huurcontract, de *sancties* zijn wanneer de verhuurde woning op het ogenblik van de ingentreding van de huurder niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.¹⁰ Bij de wijziging van art. 2 Woninghuurwet door de wet van 13 april 1997 heeft de wetgever aan deze rechtsonzekerheid een einde gemaakt door te bepalen dat, als de verhuurde woning niet beantwoordt aan voornoemde elementaire vereisten, de huurder de keuze heeft om de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met die vereisten ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding te vragen (art. 2, viere lid, Woninghuurwet).

Het is duidelijk dat de wetgever hier toepassing maakt van de gemeenrechtelijke sancties bij foutieve niet-nakoming van een of meer verbintenissen die voortvloeien uit een wederkerige overeenkomst. Krachtens art. 1184, tweede lid, B.W. kan de partij ten opzichte van wie deze verbintenis(sen) niet is (zijn) nagekomen, immers ofwel de gedwongen uitvoering van de overeenkomst vorderen, als die uitvoering nog mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding vragen.¹¹ Met toepassing van deze gemeenrechtelijke principes mag de rechter de verhuurder slechts veroordelen tot uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, als die uitvoering nog mate-

rieel mogelijk is.¹² Voorts mag de huurder geen misbruik maken van het keuzerecht dat zowel art. 1184, tweede lid, B.W. als art. 2 Woninghuurwet hem verlenen.¹³ Zo zou hij bijvoorbeeld niet de uitvoering van belangrijke werken mogen vragen die buiten verhouding staan tot de waarde van de verhuurde woning.¹⁴

De toepassing van de gemeenrechtelijke sancties van art. 1184 B.W. wanneer de verhuurde woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, heeft ook haar weerslag op de juridische aard van deze minimumvereisten. Het zijn niet langer meer geldigheidsvereisten van een woninghuurovereenkomst, waarvan de niet-naleving immers de vernietigbaarheid van die overeenkomst tot gevolg zou hebben, maar wel verbintenissen die de verhuurder moet nakomen als onderdeel van zijn leveringsverplichting.¹⁵

Indien de rechter, op verzoek van de huurder, beslist dat de nodige werken moeten worden uitgevoerd om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, kan hij, in afwachting van de uitvoering van die werken, een vermindering van de huurprijs toestaan (art. 2, laatste lid, Woninghuurwet).

6. Welke zijn de *privaatrechtelijke sancties* wanneer in een woninghuurovereenkomst de in de *Vlaamse Wooncode* opgenomen veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, indien ze strengere vereisten opleggen dan de minimumnormen van het K.B. van 8 juli 1997, niet worden nageleefd? In de doctrine werd tot nu toe de opvatting verdedigd dat aan deze gewestelijke kwaliteitsnormen het karakter van openbare orde toekomt en dat, indien derhalve een woning wordt verhuurd die niet aan deze normen voldoet, dit de absolute nietigheid van zo'n huurovereenkomst tot gevolg heeft.¹⁶ Het karakter van openbare orde van de veiligheids-,

¹⁰ Voor een overzicht van de verschillende standpunten die in de doctrine werden verdedigd, zie: DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, pp. 24-26, nrs. 53-55; VANWICK-ALEXANDRE, M., «L'état du bien loué», in *Le bail de résidence principale: cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991*, BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWICK-ALEXANDRE, M. (red.), Brussel, La Chartre, 1996, (167), 193-201; VLIES, M., «Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale», *T. Vred.*, 1996, (3), 8-9.

¹¹ *Verslag* van de heer LANDUYT namens de Commissie voor de Justitie over het wetsontwerp «tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten» en over de daaraan toegevoegde wetsvoorstellen (hierna verkort te citeren als «*Verslag LANDUYT*»), *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 23 (verklaring van de minister van Justitie); VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., «Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux», *J.T.*, 1997, (593), p. 594, nr. 4.

¹² *Verslag* van mevrouw DELCOURT-PÉTRE namens de Commissie voor de Justitie over het «wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten» (hierna verkort te citeren als «*Verslag DELCOURT-PÉTRE*»), *Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 23 (verklaring van de minister van Justitie); VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.* Betreffende dit principe in het algemeen contractenrecht, zie vooral: STIJS, S., *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1994, pp. 332-336, nrs. 240-242.

¹³ *Verslag* DELCOURT-PÉTRE, *Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, pp. 22-23 (verklaringen van de minister van Justitie); VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.* Betreffende dit principe in het algemeen contractenrecht, zie Cass., 16 januari 1986, *Arr. Cass.*, 1985-86, 683, *Pas.*, 1986, I, 602, *J.T.*, 1986, 404, *Rev. Rég. Dr.*, 1986, 37, *T.B.B.R.*, 1987, 130, *R.W.*, 1987-88, 1470, met noot Van Oevelen, A, *R.C.J.B.*, 1991, 5, met noot FONTAINE, M.

¹⁴ VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.*

¹⁵ VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.*; zie ook: *Verslag* LANDUYT, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 23 (verklaring van de minister van Justitie); *Verslag* DELCOURT-PÉTRE, *Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 23.

¹⁶ Zie o.m. VANWICK-ALEXANDRE, M., o.c., *Le bail de résidence principale: cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991*, 189-190 (met de nodige terughoudendheid en aandacht voor de moeilijkheden waartoe deze opvatting leidt); HERBOTS, J., «De levering in goede staat en het renovatiecontract», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J. en MERCHERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1997, (35), p. 56, nr. 33; DAMBRE, M., «Kan het grondrecht op

gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode is, als men deze normen op zichzelf beschouwt, verdedigbaar, omdat de Vlaamse overheid met deze normen het grondrecht op behoorlijke huisvesting concrete gestalte wil geven (zie art. 3 Vlaamse Wooncode), en meestal aangenomen wordt dat de grondrechten de openbare orde aanbelangen.¹⁷

Sinds de federale wetgever in art. 2, vierde lid, Woninghuurwet heeft bepaald dat, wanneer de verhuurde woning, voorwerp van een woninghuurovereenkomst, niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, dit niet leidt tot de nietigheid van deze overeenkomst, maar wel tot de toepassing van de gemeenschappelijke sancties bij niet-nakoming van de verbintenissen voortvloeiende uit een wederkerige overeenkomst, wordt het moeilijker staande te houden dat een woninghuurovereenkomst betreffende een woning die niet voldoet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen, de sanctie van de absolute nietigheid oploopt.¹⁸ Als men werkelijk tot een verbetering van de kwaliteit van de huurwoningen wil komen, is de sanctie van de absolute nietigheid van de woninghuurovereenkomst overigens niet zo'n aangepast middel. Het is efficiënter om de huurovereenkomst te laten bestaan en aan de rechter de bevoegdheid toe te kennen om, op verzoek van de huurder, met toepassing van art. 1184 B.W. de verhuurder te veroordelen om de nodige werken uit te voeren om de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met de in de Vlaamse Wooncode opgenomen veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Zou het, hoe dan ook, geen aanbeveling verdienen dat de federale en de gewestelijke regelgevers wat meer overleg plegen om de sancties op de niet-naleving van elkaars woonkwaliteitsnormen beter op elkaar af te stemmen?

7. Slechts in één geval mogen de partijen afwijken van het voorschrift van art. 2, eerste lid, Woninghuurwet dat de verhuurde woning moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, namelijk als zij een *renovatiehuurcontract* sluiten. Hiermee wordt een schriftelijke huurovereenkomst bedoeld waarbij de huurder vanaf de aanvang of in de loop van het contract de verbintenis aangaat in de gehuurde woning op zijn kosten bepaalde werken (herstellingen, voltooiings- of aanpassingswerken) uit te voeren die normalerwijze door de verhuurder moeten worden verricht en die de staat van de gehuurde woning beogen te verbeteren, en waarbij de verhuurder,

behoorlijke huisvesting de rechtspositie van de kansarme huurder beïnvloeden», in *Arm Recht? Kansarmoede en Recht*, Derde Antwerps Juristencongres, Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten (red.), Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, en Leuven, Garant, 1997, (239), p. 260, nr. 36; DE SMEDT, P., «De staat van de huurwoning en het renovatiehuurcontract na de wet van 13 april 1997», in *Het gewijzigde woninghuurrecht*, DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (red.), Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1998, nr. 96 (ter perse).

¹⁷ DAMBRE, M., *ibid.* Betreffende het beginsel dat de in het E.V.R.M. en in andere internationale verdragen gewaarborgde grondrechten de openbare orde aanbelangen, zie o.m. RIMANQUE, K., m.m.v. PEETERS, B. en VERMEIRE, L., *De toepassing van het E.V.R.M. in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1987, pp. 20-24, nrs. 15-18.

¹⁸ VANWICK-ALEXANDRE, M., o.c., *Le bail de résidence principale: cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991*, 189-190; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 594, nr. 3.

bij wijze van tegenprestatie, zich ertoe verbindt gedurende een bepaalde periode, die meer dan negen jaar mag bedragen, ofwel de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden ofwel af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken ofwel af te zien van het recht de herziening van de huurprijs te vragen (art. 8, eerste en derde lid, Woninghuurwet). De partijen moeten ook de termijn bepalen waarbinnen die werken moeten worden uitgevoerd (art. 8, eerste lid, *in fine*, Woninghuurwet). In art. 10 van de wet van 13 april 1997 wordt art. 8 Woninghuurwet volledig herschreven, maar inhoudelijk gaat het vooral om technische preciseringen en aanvullingen van de voorwaarden waaronder een renovatiehuurcontract kan worden gesloten en waaronder geldig kan worden afgeweken van de vereisten van art. 2, eerste lid, Woninghuurwet.

Om geldig te kunnen afwijken van het voorschrift van art. 2, eerste lid, Woninghuurwet dat de verhuurde woning moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, worden door de wet van 13 april 1997 de voorwaarden gesteld dat de voorgenomen werken ertoe moeten strekken de verhuurde woning in overeenstemming te brengen met die elementaire vereisten, dat deze werken precies worden omschreven, dat de aanvang voor de werken op een redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur van de werken, op voorwaarde dat die duur als redelijk is te beschouwen (art. 8, tweede lid, Woninghuurwet).

Ten slotte is bepaald dat na de beëindiging van die werken op verzoek van de meest gerede partij moet worden overgegaan tot de oplevering van die werken (art. 8, laatste lid, Woninghuurwet).

8. Krachtens art. 15, eerste lid, van de wet van 13 april 1997 zijn de wijzigingen die door deze wet in de artikelen 2 en 8 Woninghuurwet worden aangebracht, «van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet», d.w.z. op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997.

Volgens de parlementaire voorbereidingsstukken, en in het bijzonder volgens de verklaring van de minister van Justitie, dient uit art. 15, vijfde lid, van de wet van 13 april 1997 *a contrario* te worden afgeleid dat, om van een «vernieuwing» van een huurovereenkomst te kunnen gewagen, in een bestaande huurovereenkomst een of meer elementen moeten worden gewijzigd. Dit brengt mee dat de voortzetting van een huurovereenkomst na het verstrijken van de aanvankelijk bedongen termijn, zonder dat daarin enig element wordt gewijzigd, geen vernieuwing, maar een verlenging is van die huurovereenkomst.¹⁹ Een ander gevolg van die interpretatie is dat, in tegenstelling tot de gangbare opvatting, de stilzwijgende wederverhuring tegen dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke huurovereenkomst, niet kan worden gelijkgesteld met een «vernieuwing» van die huurovereenkomst.²⁰

¹⁹ *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 15; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 594, nr. 3.

²⁰ VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.* Betreffende de klassieke opvatting om de stilzwijgende wederverhuring te beschouwen als een nieuwe huurovereenkomst, zie o.m. DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1972, p. 590, nr. 573 en p. 592, nr. 576; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses*,

III. DE DUUR EN DE BEËINDIGING DOOR OPZEGGING VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST

A. Het beginsel van de negenjarige duur van de woninghuurovereenkomst

9. Een woninghuurovereenkomst wordt geacht voor *negen jaar* te zijn aangegaan. Dit beginsel, dat al was ingeschreven in de Woninghuurwet van 1991 (art. 3, § 1, eerste lid, Woninghuurwet), werd bij de wet van 13 april 1997 ongewijzigd gehandhaafd.

Van het principe dat een woninghuurovereenkomst voor negen jaar wordt aangegaan, kan slechts in drie gevallen geldig worden afgeweken, namelijk met een schriftelijke huurovereenkomst voor maximaal drie jaar (art. 3, § 6, Woninghuurwet), met een schriftelijke huurovereenkomst voor meer dan negen jaar (art. 3, § 7, Woninghuurwet) en met een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven van de huurder (art. 3, § 8, Woninghuurwet). Deze afwijkingen worden hierna onder C besproken.²¹

B. Beëindiging door opzegging van de woninghuurovereenkomst

1° Algemeen overzicht

10. Bij de wet van 13 april 1997 heeft de wetgever de vijf mogelijkheden die in de Woninghuurwet van 1991 waren opgenomen om door opzegging een einde te maken aan een woninghuurovereenkomst (zie art. 3, §§ 1 tot 5), behouden, maar op sommige punten aangevuld, verfijnd of verstrengd. Daarnaast heeft de wetgever bij de wet van 13 april 1997 een eenvormige ingangsdatum bepaald voor de opzeggingen die op ieder ogenblik kunnen worden gegeven (zie art. 3, § 9, Woninghuurwet).

Deze verschillende wijzigingen worden nu achtereenvolgens toegelicht. Vooraf mag nog worden beklemtoond dat ook na de wet van 13 april 1997 door de Woninghuurwet geen afbreuk wordt gedaan aan de gemeenrechtelijke beëindigingswijzen van een huurovereenkomst, zoals de beëindiging met onderling toestemming²² en de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst wegens contractuele wanprestatie van een van de partijen, op grond van de artt. 1184 en 1741 B.W.²³

I, *Les baux en général*, in *Les Nouvelles, Droit Civil*, VI-I, Brussel, Larcier, 1964, p. 186, nr. 354.

²¹ Zie *infra*, nrs. 23-30 en de verwijzingen aldaar.

²² *Verslag* MAYEUR en HERMANS namens de Commissie voor de Justitie over het wetsontwerp «tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning» (hierna verkort te citeren als «*Verslag* MAYEUR en HERMANS»), *Gedr. St., Kamer*, 1990-91, nr. 1357/10, p. 51; *Verslag* VAN ROMPAEY namens de Commissie voor de Justitie over het «Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur» (hierna verkort te citeren als «*Verslag* VAN ROMPAY»), *Gedr. St., Senaat*, 1990-91, nr. 1190/2, p. 84.

²³ *Verslag* MAYEUR en HERMANS, *ibid.*

2° Beëindiging door opzegging bij het verstrijken van de negenjarige duur

11. Bij de wet van 13 april 1997 heeft de wetgever geen wijziging gebracht in de regel dat een woninghuurovereenkomst eindigt bij het verstrijken van de negenjarige duur, indien een van de partijen althans ten minste zes maanden vóór de vervaldag aan de andere een opzegging betekent (art. 3, § 1, tweede lid, Woninghuurwet). Zoals bekend, wijkt deze bepaling af van de gemeenrechtelijke regel dat een schriftelijke huurovereenkomst die voor een bepaalde termijn is aangegaan, van rechtswege eindigt als de overeen gekomen duurtijd is verstreken, zonder dat een opzegging moet worden gedaan (zie art. 1737 B.W.).

Aan te stippen valt dat de huurder die een woninghuurovereenkomst wil beëindigen tegen het verstrijken van de negenjarige duurtijd, ondanks de bewoordingen van art. 3, § 1, tweede lid, Woninghuurwet, die een opzeggingstermijn van zes maanden vereisen, kan volstaan met een opzeggingsstermijn van drie maanden. Tijdens de duur van de woninghuurovereenkomst kan de huurder immers op ieder ogenblik aan die overeenkomst een einde maken met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden (zie art. 3, § 5, eerste lid, Woninghuurwet), en deze mogelijkheid geldt eveneens tijdens de laatste zes maanden van de woninghuurovereenkomst.²⁴

Bij de wet van 13 april 1997 is eveneens de regel behouden dat, indien zes maanden vóór de vervaldag van een woninghuurovereenkomst helemaal geen opzegging is gedaan, die overeenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar wordt verlengd (art. 3, § 1, derde lid, Woninghuurwet). Bij de totstandkoming van de Woninghuurwet van 1991 was de wetgever van oordeel dat, wanneer een van de partijen door een onachtzaamheid de termijn heeft laten voorbijgaan waarbinnen de opzegging diende te gebeuren, het een te zware sanctie zou zijn om, met toepassing van de gemeenrechtelijke regel van art. 1738 B.W., de huurovereenkomst te verlengen voor dezelfde duur als de oorspronkelijke, zijnde negen jaar.²⁵

3° Mogelijkheid voor de verhuurder om op ieder ogenblik op te zeggen teneinde de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet vermelde naaste familieleden

12. Bij de wet van 13 april 1997 heeft de wetgever enkele kleine wijzigingen aangebracht in de regeling die de verhuurder de mogelijkheid biedt om te allen tijde een woninghuurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk wil betrekken of op die wijze wil laten betrekken door zijn in de wet vermelde naaste familieleden (afstammelingen, geadopteerde kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn, bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad, de echtgenoot, diens afstammelingen, geadopteerde kinderen, bloedverwanten in de opgaan-

²⁴ VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., *o.c.*, *J.T.*, 1991, p. 328, nr. 27; VAN OEVELEN, A., *o.c.*, p. 49, nr. 39; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *o.c.*, pp. 60-61, nrs. 122-123.

²⁵ *Verslag* MAYEUR en HERMANS, *Gedr. St., Kamer*, 1990-91, nr. 1357/10, p. 51-53.

de lijn en bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad) (art. 3, § 2, eerste lid, eerste zin, Woninghuurwet).

13. De eerste wijziging in deze regeling is, dat wanneer de verhuurder opzegging doet om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door *bloedverwanten in de derde graad*, de opzeggingstermijn niet kan verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (art. 3, § 2, eerste lid, *in fine*, Woninghuurwet). Deze wijziging is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, die op 31 mei 1997 is bepaald (zie art. 6, 1^o *juncto* art. 15, eerste lid, van de wet van 13 april 1997).²⁶

14. De tweede wijziging die in de hier besproken opzeggingsmogelijkheid wordt aangebracht, is dat de *verhuurder* op verzoek van de huurder de *band van verwantschap moet bewijzen* met de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt gedaan. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden, te rekenen van de kennisgeving van dat verzoek. Als de verhuurder binnen die termijn aan dat verzoek geen gevolg geeft, kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen, maar die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld (art. 3, § 2, tweede lid, Woninghuurwet).

Deze wijziging, die grotendeels werd geput uit een wetsvoorstel van toenmalig volksvertegenwoordiger P. Breynne, beoogt aan de huurder de bijkomende waarborg te verschaffen dat de door de verhuurder gedane opzegging voor het eigen gebruik door een naast familielid, inderdaad gebeurt ten voordele van iemand die de door de Woninghuurwet vereiste band van verwantschap met de verhuurder heeft.²⁷ De wetgever heeft ter wille van de rechtszekerheid een vrij korte termijn van twee maanden bepaald waarbinnen de huurder de vordering tot nietigverklaring van de opzegging dient in te stellen als de verhuurder binnen de voorgeschreven termijn niet voldoet aan zijn verzoek om de band van verwantschap te bewijzen met de persoon in wiens voordeel de opzegging voor eigen gebruik wordt gedaan. De verhuurder, de zittende huurder en de eventuele nieuwe huurder mogen immers niet te lang in de onzekerheid blijven over de geldigheid van de door de verhuurder gedane opzegging.²⁸

Indien de verhuurder in de loop van de door de huurder ingestelde procedure tot nietigverklaring van de opzegging het bewijs levert van zijn band van verwantschap met de persoon in wiens voordeel de opzegging voor eigen gebruik werd gedaan, heeft de door de huurder ingestelde vordering geen voorwerp meer, maar dienen de kosten van die procedure ten laste van de verhuurder te worden gelegd, omdat ze door zijn nalatigheid werden veroorzaakt (art. 1017, eerste lid, Ger. W. *juncto* artt. 1142 en 1147-1148 B.W.).

De hier besproken wijziging van art. 3, § 2, tweede lid, Woninghuurwet, is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997 (zie art. 6, 2^o, *juncto*, art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997), d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopende zijn op 31 mei 1997. Dit houdt in dat deze wijziging van art. 3, § 2, tweede lid, Woninghuurwet van toepassing is op de opzeggingen die lopende zijn op 31 mei 1997, aangezien tijdens de duur van de opzeggingstermijn de overeenkomst nog voortloopt.

15. Tijdens de parlementaire besprekingen werd erop gewezen dat de in het nieuwe art. 3 § 2, tweede lid, Woninghuurwet bepaalde termijn waarbinnen de huurder de vordering tot nietigverklaring van de opzegging dient in te stellen, in de praktijk niet altijd zal kunnen nageleefd worden wanneer de verkrijger van de verhuurde woning, met toepassing van art. 9, tweede lid, Woninghuurwet, de huurovereenkomst vervroegd opzegt met een opzeggingstermijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van eigendomsoverdracht, teneinde de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te laten gebruiken door een in de wet vermeld naast familielid.²⁹ De huurder kan deze vordering tot nietigverklaring van de opzegging immers slechts instellen als de verhuurder, nadat aan deze laatste kennis is gegeven van het verzoek van de huurder om de band van verwantschap te bewijzen met de persoon in wiens voordeel de opzegging is gedaan, meer dan twee maanden heeft gewacht om op dat verzoek in te gaan. De huurder dient er evenwel voor te zorgen dat hij, op straffe van verval, deze vordering instelt uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn. Wanneer de huurder nu, nadat de verkrijger van de verhuurde woning opzegging heeft gedaan om die woning persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door een in de wet vermeld familielid, meer dan een maand wacht om aan de verhuurder het verzoek te richten zijn band van verwantschap met dat familielid te bewijzen, en als de verhuurder dan binnen twee maanden, na de kennisgeving van dat verzoek, daaraan geen gevolg geeft, kan de huurder, strikt genomen, zijn vordering tot nietigverklaring van de opzegging niet meer instellen uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn, die immers drie maanden bedraagt.

Dit probleem dient naar mijn oordeel te worden opgelost door de huurder in het zojuist geschetste geval ontheven te verklaren van de sanctie van het verval, omdat hij in de wettelijke onmogelijkheid verkeerde de voorgeschreven termijn voor het instellen van de rechtsoverklaring tot nietigverklaring van de opzegging na te leven. Zoals bekend, wordt de sanctie van het rechtsverval immers niet opgelopen door de procespartij die een op straffe van verval voorgeschreven proceduretermijn door overmacht niet kan nakomen.³⁰ Dit vereist dan wel dat de huurder zelf geen nalatigheid of

²⁶ Betreffende het begrip «vernieuwing» van de huurovereenkomst, zie *supra*, nr. 8 en de verwijzingen aldaar in voetnoot 19.

²⁷ Voorgesteld art. 1, 2^o, van het wetsvoorstel van de heer P. BREYNE e.a. «tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder», *Gedr. St., Kamer*, 1993-94, nr. 1516/1.

²⁸ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 8.

²⁹ *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 31, waarin tevens wordt vermeld dat de minister van Justitie erkent dat er hier eventueel een probleem bestaat van strijdigheid van termijnen, maar zonder dat hiervoor een oplossing wordt aange-reikt.

³⁰ Zie o.m. VAN OEVELEN, A., «Algemeen overzicht van de bevrijdende verjaring en de vervaltermijnen in het Belgisch privaatrecht», *T.P.R.*, 1987, (1755), p. 1832, nr. 71, en de verwijzingen aldaar in voetnoot 358.

onzorgvuldigheid kan worden verweten die (mede) de oorzaak vormt van het niet in acht kunnen nemen van die vervaltermijn. Dit betekent concreet dat, als de verkrijger van de verhuurde woning opzegging doet om die woning persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door een in de wet vermeld naast familielid, de huurder zijn verzoek om de band van verwantschap met dat familielid te bewijzen, binnen een redelijke termijn dient te formuleren, en dat, als de verhuurder binnen twee maanden na de kennisgeving van dat verzoek daaraan geen gevolg geeft, de huurder ook binnen een redelijke termijn de vordering tot nietigverklaring van de opzegging dient in te stellen.

16. De derde wijziging die de wet van 13 april 1997 heeft aangebracht in de regeling betreffende de opzegging door de verhuurder om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet vermelde naaste familieleden, heeft betrekking op het *aanvangspunt van de termijn vanaf wanneer de verhuurder of dat naaste familielid de voordien verhuurde woning werkelijk en doorlopend moet betrekken*. In de oorspronkelijke Woninghuurwet van 1991 was bepaald dat die termijn begint te lopen één jaar na de teruggave van het gehuurde goed door de huurder. Luidens het gewijzigde art. 3, § 2, derde lid, Woninghuurwet moet het gehuurde goed worden betrokken «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».

De wetgever heeft het verstrijken van de door de verhuurder gedane opzegging in aanmerking genomen als aanvangspunt van de termijn vanaf wanneer de voordien verhuurde woning werkelijk en doorlopend moet worden betrokken, omdat hij rekening wilde houden met de mogelijkheid dat de huurder op zijn beurt een «tegenopzegging» doet met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand (zie nieuw art. 3, § 5, derde lid, Woninghuurwet). In dat geval kan het gebeuren dat de huurovereenkomst vroeger wordt beëindigd dan de verhuurder had verwacht en dat ook het verhuurde goed vervroegd wordt teruggegeven. Niettemin vond de wetgever dat, voor het bepalen van het aanvangspunt van de termijn vanaf wanneer de voordien verhuurde woning werkelijk en doorlopend moet worden betrokken, het aanbeveling verdiende in dat geval toch de datum te nemen die de verhuurder oorspronkelijk in het vooruitzicht had gesteld, namelijk die van het verstrijken van de door hem gedane opzegging.³¹

In andere gevallen zal het aanvangspunt van die termijn nog steeds de datum zijn van de effectieve teruggave van het gehuurde goed door de huurder. Dit is in het bijzonder zo wanneer de woninghuurovereenkomst wordt verlengd op grond van buitengewone omstandigheden (zie art. 11 Woninghuurwet) of wanneer de huurder weigert het gehuurde goed terug te geven bij het verstrijken van de opzeggingstermijn en hiertoe pas overgaat nadat hij daartoe door een rechterlijke uitspraak werd verplicht.³²

³¹ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 8.

³² Memorie van toelichting, *ibid.*; MERCHIEERS, Y., «Duur-Opzegging-Beëindiging-Verlenging», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J. en MERCHIEERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1997, (63), p. 92, nr. 42. J. Vankerckhove en M. Vlies (o.c., *J.T.*, 1991, p. 597, nr. 9) merken hierbij terecht op dat de datum van effectieve

De hier besproken wijziging van art. 3, § 2, derde lid, Woninghuurwet, is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997 (zie art. 6, 3°, *juncto* art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997), d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopende zijn op 31 mei 1997. Dit houdt in dat deze wijziging ook van toepassing is op de opzeggingen die lopende zijn op 31 mei 1997, aangezien tijdens de duur van de opzeggingstermijn de overeenkomst nog voortloopt.

17. De vierde en laatste wijziging die de wet van 13 april 1997 aanbrengt in de regeling betreffende de opzegging door de verhuurder om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden, is dat de *partijen kunnen overeenkomen deze mogelijkheid van vervroegde beëindiging uit te sluiten of te beperken* (art. 3, § 2, laatste lid, Woninghuurwet, hieraan toegevoegd door de wet van 13 april 1997). In tegenstelling tot wat dienaangaande in de oorspronkelijke Woninghuurwet was bepaald, is de regeling betreffende deze vervroegde beëindigingswijze van de woninghuurovereenkomst dus niet langer van dwingend, maar van *aanvullend recht*. De verhuurder kan dus contractueel afstand doen van zijn recht om de woninghuurovereenkomst op te zeggen om de verhuurde woning persoonlijk te gebruiken of te laten gebruiken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden. Hij kan dit opzeggingsrecht ook in de tijd beperken of voorbehouden aan bepaalde in de wet genoemde familieleden.³³

Dit suppletiefrechtelijk karakter van deze vervroegde beëindigingsmogelijkheid van de woninghuurovereenkomst is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997 (zie art. 6, 4°, *juncto* art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997), d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopende zijn op 31 mei 1997.

18. De wet van 13 april 1997 brengt geen wijziging aan in de *sanctie* die de verhuurder treft als hij, na de woninghuurovereenkomst te hebben opgezegd om de verhuurde woning zelf te betrekken of te laten betrekken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden, dit opzeggingsmotief niet verwezenlijkt op de wijze en binnen de termijnen bepaald in de Woninghuurwet. Hij is dan aan de huurder een forfaitaire vergoeding van achttien maanden huurprijs verschuldigd, behoudens wanneer hij kan bewijzen dat buitengewone omstandigheden hem hebben verhinderd dit opzeggingsmotief te verwezenlijken (art. 3, § 2, voorlaatste lid, Woninghuurwet). Met «buitengewone omstandigheden» worden ernstige en gewettigde motieven bedoeld die de verwezenlijking van dit opzeggingsmotief verhinderen, die niet te wijten zijn aan een fout van de verhuurder of van het familielid in wiens voordeel de opzegging werd gedaan en die re-

teruggave van het gehuurde goed door de huurder niet in aanmerking kan worden genomen voor het bepalen van het aanvangspunt van de termijn bedoeld in art. 3, § 2, derde lid, Woninghuurwet, wanneer de huurder in het gehuurde goed blijft na het verstrijken van de opzeggingstermijn, zonder dat die werd verlengd, omdat de huurder dan een betrekker van het goed zonder recht noch titel is geworden.

³³ MERCHIEERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 84, nr. 34.

delijkerwijze niet voorzienbaar waren op het ogenblik dat de opzegging werd betekend.³⁴ Uit de rechtspraak blijkt dat deze buitengewone omstandigheden niet gemakkelijk worden aanvaard en dat ze nagenoeg steeds gelijk te stellen zijn met gevallen van overmacht, toeval of een vreemde oorzaak.³⁵

4° Mogelijkheid voor de verhuurder om de woninghuurovereenkomst op te zeggen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige huurperiode om de verhuurde woning geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren

19. Bij de wet van 13 april 1997 heeft de wetgever twee kleine wijzigingen aangebracht in de regeling die de verhuurder de mogelijkheid biedt om, onder bepaalde voorwaarden, de woninghuurovereenkomst op te zeggen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige huurperiode, teneinde de verhuurde woning geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren (art. 3, § 3, eerste lid, Woninghuurwet).

De wetgever heeft in de eerste plaats een oplossing gegeven aan het probleem dat zich kan voordoen wanneer een verhuurder, die verscheidene woningen verhuurt, bijvoorbeeld in een appartementsgebouw, ter wille van het vlotte verloop van de werkzaamheden, ertoe kan gedwongen worden al die huurovereenkomsten te beëindigen, maar dit niet kan doen omdat de eerste of de tweede driejarige huurperiode van die overeenkomsten op verschillende tijdstippen eindigt. Daarom is, in navolging van het reeds eerder genoemde wetsvoorstel van toenmalig volksvertegenwoordiger P. Breyné³⁶, in het nieuwe tweede lid van art. 3, § 3, Woninghuurwet bepaald dat de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw de huurovereenkomsten betreffende die verscheidene woningen te allen tijde kan beëindigen - en dus niet alleen tegen het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige huurperiode -, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover die huurovereenkomsten niet tijdens het eerste jaar worden opgezegd. De verhuurder die, teneinde de verhuurde woningen weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, opzegging doet vóór het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige huurperiode, zal wel aannemelijk moeten maken dat hij dit doet «met het oog op het goede verloop van de werken», maar het is niet vereist dat alle opzeggingen op dezelfde datum verstrijken, omdat de geplande uitvoering van de werken een andere regeling kan rechtvaardigen.³⁷ Deze wijziging van art. 3, § 3, Woninghuurwet is van toepassing

op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997 (zie art. 6, 5°, *juncto* art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997), d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopen op 31 mei 1997.

De tweede wijziging die de wet van 13 april 1997 aanbrengt in de regeling die de verhuurder de mogelijkheid biedt om de woninghuurovereenkomst vervroegd op te zeggen teneinde de verhuurde woning weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, is dat deze werken niet langer *beëindigd hoeven te zijn* binnen 18 maanden, maar wel *binnen 24 maanden* (art. 3, § 3, nieuw vierde lid, Woninghuurwet). In een aantal gevallen bleek een termijn van 18 maanden immers te kort om de werken te kunnen beëindigen.³⁸ Het aanvangspunt van deze termijn wordt op dezelfde wijze aangepast als in het geval van de door de verhuurder gedane opzegging om de verhuurde woning zelf te betrekken of te laten betrekken door zijn in de wet vermelde naaste familieleden.³⁹ Dit houdt in dat deze termijn in principe begint te lopen vanaf het verstrijken van de door de verhuurder gedane opzegging, maar in geval van verlenging van de woninghuurovereenkomst, vanaf de teruggave van de gehuurde woning door de huurder. De in deze alinea besproken wijzigingen van art. 3, § 3, Woninghuurwet zijn van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997 (zie art. 6, 6°, *juncto* art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997), d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopen op 31 mei 1997. Dit brengt mee dat deze wijzigingen ook van toepassing zijn op de opzeggingen die lopende zijn op 31 mei 1997, omdat tijdens de duur van de opzeggingstermijn de overeenkomst nog voortloopt.

5° Mogelijkheid voor de verhuurder om de woninghuurovereenkomst op te zeggen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige huurperiode, zonder opgave van motief, maar tegen betaling van een vergoeding aan de huurder

20. De wet van 13 april 1997 brengt geen wijziging in de regeling die de verhuurder de mogelijkheid biedt om een woninghuurovereenkomst op te zeggen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige huurperiode, zonder opgave van motief, maar tegen betaling van een vergoeding aan de huurder (art. 3, § 4, eerste en tweede lid, Woninghuurwet). Daarover kan bijgevolg worden verwezen naar de commentaren op de oorspronkelijke Woninghuurwet van 1991.⁴⁰

6° Mogelijkheid voor de huurder om de woninghuurovereenkomst op ieder ogenblik op te zeggen

21. De wet van 13 april 1997 behoudt de mogelijkheid voor de huurder om de woninghuurovereenkomst op ieder ogen-

³⁴ Verslag VAN ROMPAEY, *Gedr. St., Senaat*, 1990-91, nr. 1190/2, p. 39.

³⁵ VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 329, nr. 29; *Rb. Leuven*, 22 september 1993, *Pas.*, 1993, III, 37; *T.B.B.R.*, 1994, 516; *Vred. Gent*, 28 oktober 1994, *T. Vred.*, 1995, 165, met noot HUBEAU, B.

³⁶ Zie de toelichting bij het voorgestelde art. 1, 3°, van het in voetnoot 11 geciteerde wetsvoorstel van de heer P. Breyné e.a., *Gedr. St., Kamer*, 1993-94, nr. 1516/1, p. 4, waarnaar wordt verwezen in de memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 8-9.

³⁷ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 9.

³⁸ Memorie van toelichting, *ibid.*

³⁹ Zie *supra*, nr. 16 en de verwijzingen aldaar.

⁴⁰ Zie o.m. MEULEMANS, D., *De nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, pp. 54-55, nrs. 144-146; VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 330, nr. 34; VAN OEVELEN, A., o.c., pp. 47-48, nr. 38; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., pp. 55-56, nrs. 109-111; MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, pp. 110-112, nrs. 60-66.

blik op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, evenals het recht van de verhuurder op een vergoeding ten laste van de huurder ten bedrage van drie maanden, twee maanden of één maand huurprijs, naargelang de huurder de overeenkomst opzegt tegen het verstrijken van het eerste respectievelijk het tweede en het derde huurjaar (zie art. 3, § 5, eerste en tweede lid, Woninghuurwet).

Nieuw is dat, als de verhuurder de woninghuurovereenkomst opzegt overeenkomstig art. 3, §§ 2 tot 4, Woninghuurwet (d.w.z. om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden, om de verhuurde woning geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, of zonder opgave van motief, maar tegen betaling van een vergoeding aan de huurder), de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de in de vorige alinea vermelde vergoeding van één, twee of drie maanden huurprijs niet verschuldigd (art. 3, § 5, laatste lid, Woninghuurwet).

Deze regeling, die de figuur van de zgn. «tegenopzegging» uit het arbeidsovereenkomstenrecht (zie art. 84 Arbeidsovereenkomstenwet) introduceert in het huurrecht, is grotendeels ontleend aan het reeds eerder vermelde wetsvoorstel van toenmalig volksvertegenwoordiger P. Breyné.⁴¹ Als de door de huurder gedane «tegenopzegging» verstrijkt in de loop van de eerste driejarige huurperiode, is het logisch en billijk dat hij de vergoeding bedoeld in art. 3, § 5, tweede lid, Woninghuurwet, niet verschuldigd is, omdat het initiatief tot de vervroegde beëindiging van de woninghuurovereenkomst niet van hem, maar van de verhuurder is uitgegaan.⁴²

Tijdens de parlementaire besprekingen werden drie amendementen ingediend die ertoe strekten om, als de verhuurder bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige huurperiode de woninghuurovereenkomst opzegt zonder opgave van motief, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en tegen betaling van een vergoeding van negen dan wel zes maanden huurprijs naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige huurperiode, die vergoeding te verminderen met het bedrag van de huurprijs voor de maanden die nog overblijven tussen het verstrijken van de door de huurder gedane tegenopzegging en de door de verhuurder gedane opzegging. De verantwoording voor deze amendementen is dat, indien de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid om een tegenopzegging te doen, de verhuurder die een niet-gemotiveerde opzegging doet, niet alleen een vergoeding van negen of zes maanden huurprijs moet betalen, maar ook de huurprijs verliest die verschuldigd is voor de maanden die lopen na het verstrijken van de door de huurder gedane tegenopzegging, zodat het als een billijke oplossing wordt beschouwd dat de door de verhuurder verschuldigde vergoeding wordt verminderd met het-

zelfde bedrag.⁴³ Door de minister van Justitie werd hierop geantwoord dat een niet-gemotiveerde opzegging van de verhuurder voor de huurder onverwachte, supplementaire kosten veroorzaakt. Om die reden zou het volgens de minister niet billijk zijn om de door de verhuurder verschuldigde vergoeding te verminderen omdat de huurder zelf een oplossing heeft gevonden.⁴⁴ Deze amendementen werden echter niet aangenomen.⁴⁵

De nieuwe bepaling van art. 3, § 5, laatste lid, Woninghuurwet is, bij gebreke van een andersluidende bepaling, krachtens art. 12 Woninghuurwet van dwingend recht ter bescherming van de huurder, die derhalve vooraf, in het huurcontract zelf, geen afstand kan doen van de rechten die hem door deze bepaling worden toegekend. Deze nieuwe bepaling is enkel van toepassing op de opzeggingen door de verhuurder gedaan na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 6, 7°, *juncto*, art. 15, vierde lid, van de wet van 13 april 1997).

7° Eenvormige ingangsdatum voor de opzeggingen die te allen tijde kunnen worden gedaan

22. Ingaande op een voorstel van de door de regering opgerichte evaluatiecommissie,⁴⁶ heeft de wetgever in het nieuwe art. 3, § 9, Woninghuurwet een *eenvormige ingangsdatum* bepaald voor de opzeggingen die te allen tijde kunnen worden gedaan. In die gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. Als de dag waarop de opzegging wordt gedaan, dient men te beschouwen de dag waarop de contractpartij die de huurovereenkomst opzegt, haar wil daartoe kenbaar heeft gemaakt en niet de dag waarop de wederpartij van die wilsuiking kennis heeft gekregen.⁴⁷

Deze nieuwe regeling is van toepassing op de volgende opzeggingen: a) opzegging door de verhuurder om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die

⁴³ Amendement nr. 17 van de heren BARZIN en DUQUESNE, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/3, pp. 4-5; amendement nr. 41 van de heer BEAUFAYS, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/5, p. 3; amendement nr. 10 van de heren DESMEDT en FORÉ, *Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/2, p. 7.

⁴⁴ *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 28 (verklaring van de minister van Justitie); *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 29 (verklaring van de minister van Justitie).

⁴⁵ Het in voetnoot 43 vermelde amendement van de heren BARZIN en DUQUESNE werd verworpen en het in dezelfde voetnoot vermelde amendement van de heer BEAUFAYS werd ingetrokken (*Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 30). Het in voetnoot 43 eveneens vermelde amendement van de heren DESMEDT en FORÉ werd eveneens verworpen (*Verslag DELCOURT-PÉTRE, ibid.*).

⁴⁶ *Verslag van de Bijzondere Commissie voor evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur*, Brussel, Ministerie van Justitie, onuitgegeven, s.d., p. 8.

⁴⁷ MERCHIEERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 117, nr. 75, met verwijzing naar Cass., 25 november 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 984; *Pas.*, 1993, I, 988; *J.T.*, 1994, 500; *T.B.B.R.*, 1995, 284, met noot HUBEAU, B.; *contra: Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 29-30 (verklaring van de minister van Justitie); VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 601, nr. 19.

⁴¹ Zie de tekst en de toelichting van het voorgestelde art. 1, 4°, van het in voetnoot 27 geciteerde wetsvoorstel van de heer P. Breyné e.a., *Gedr. St., Kamer*, 1993-94, nr. 1516/1, pp. 3-5 respectievelijk p. 7.

⁴² MERCHIEERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 117, nr. 76.

wijze te laten betrekken door zijn in de wet vermelde naaste familieleden (art. 3, § 2, Woninghuurwet); b) opzegging door de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw, teneinde de verhuurde woningen weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, indien de opzegging van al die huurovereenkomsten nodig is «met het oog op het goede verloop van de werken» (art. 3, § 3, tweede lid, Woninghuurwet); c) opzegging door de huurder met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden (art. 3, § 5, eerste en tweede lid, Woninghuurwet); d) de zgn. «tegenopzegging» door de huurder, nadat deze door de verhuurder werd opgezegd overeenkomstig art. 3, §§ 2 tot 4, Woninghuurwet (d.w.z. om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden, om de verhuurde woning geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, of zonder opgave van motief, maar tegen betaling van een vergoeding aan de huurder) (art. 3, § 5, laatste lid, Woninghuurwet); e) opzegging door de verkrijger van de verhuurde woning, om de zojuist in d) vermelde redenen van art. 3, §§ 2 tot 4, Woninghuurwet, als de woninghuurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding van de verhuurde woning en als de huurder die woning sinds ten minste zes maanden betreft (art. 9, tweede lid, Woninghuurwet).

Deze nieuwe regeling inzake de eenvormige ingangsdatum van de opzeggingen die te allen tijde kunnen worden gedaan, is van toepassing op de opzeggingen gedaan na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (zie art. 6, 10°, *juncto* art. 15, voorlaatste lid, van de wet van 13 april 1997).

C. Wettelijk toegestane uitzonderingen op het beginsel van de negenjarige duur van de woninghuurovereenkomst

23. De wet van 13 april 1997 behoudt de twee reeds bestaande uitzonderingen op het beginsel van de negenjarige duur van de woninghuurovereenkomst, namelijk de schriftelijke huurovereenkomst voor maximaal drie jaar en de schriftelijke huurovereenkomst voor meer dan negen jaar, maar brengt wel een aantal wijzigingen aan de eerstgenoemde uitzondering. Voorts voegt deze wet er een nieuwe uitzondering aan toe, namelijk de schriftelijke woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder (art. 3, § 8, Woninghuurwet). Deze drie uitzonderingen worden nu achtereenvolgens besproken.

1° Schriftelijke woninghuurovereenkomst voor maximaal drie jaar

24. Zoals in het vorige randnummer reeds werd vermeld, behoudt de wet van 13 april 1997 de mogelijkheid om, door het sluiten van een *schriftelijke woninghuurovereenkomst voor maximaal drie jaar*, af te wijken van het beginsel van de negenjarige duur van de woninghuurovereenkomst (art. 3, § 6, eerste lid, Woninghuurwet).

Zo'n woninghuurovereenkomst van korte duur moet bij geschrift zijn vastgelegd, niet voor de geldigheid van de overeenkomst als zodanig, maar wel om geldig te kunnen afwijken van het principe van de negenjarige duur. Als zo'n woninghuurovereenkomst niet bij geschrift is vastgelegd, is ze

wel geldig, maar wordt ze geacht voor negen jaar te zijn aangegaan.⁴⁸

De wet van 13 april 1997 behoudt ook de regel dat de opzeggingsmogelijkheden die gelden voor woninghuurovereenkomsten van negen jaar en die in de vorige randnummers werden besproken, niet van toepassing zijn op de woninghuurovereenkomst van korte duur (zie art. 3, § 6, tweede lid, Woninghuurwet). Deze huurovereenkomst dient te worden beschouwd als een huurovereenkomst voor een vaste termijn, waaraan door opzegging vervroegd geen einde kan worden gemaakt. Dit is logisch voor de opzeggingsmogelijkheden die voor woninghuurovereenkomsten van negen jaar slechts aangewend kunnen worden bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige huurperiode, namelijk de opzegging om de verhuurde woning weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren en de opzegging zonder opgave van motief, maar tegen betaling van een vergoeding aan de huurder (zie art. 3, §§ 3 en 4, Woninghuurwet), omdat een woninghuurovereenkomst van korte duur niet langer dan drie jaar mag duren.⁴⁹ De onmogelijkheid om door opzegging vervroegd een einde te maken aan een woninghuurovereenkomst van korte duur geldt echter ook voor de verhuurder, die zo'n huurovereenkomst niet te allen tijde kan beëindigen om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn naaste familieleden, en geldt eveneens voor de huurder, die zo'n huurovereenkomst niet te allen tijde kan opzeggen.⁵⁰ Wel wordt aangenomen dat de partijen een woninghuurovereenkomst van korte duur met wederzijds goedvinden vervroegd kunnen beëindigen.⁵¹

Voorts dient goedkeuring te worden gehecht aan de opvatting van een deel van de rechtspraak volgens welke de partijen in de geschreven woninghuurovereenkomst van korte duur geldig een beding kunnen opnemen dat aan één van hen of aan beiden het recht verleent om door opzegging vervroegd zo'n woninghuurovereenkomst van korte duur te beëindigen. Zo'n clause is niet in strijd met de tekst van de Woninghuurwet die, anders dan voor negenjarige huurcontracten, de opzeggingsmogelijkheden bij woninghuurcontracten van korte duur niet beperkt. Ook aan de door de Woninghuurwet beoogde bescherming van de huurder wordt geen afbreuk gedaan, omdat de contractueel bepaalde duur wordt gewaarborgd, met dien verstande dat partijen aan elkaar of aan een van hen contractueel het recht hebben toegekend om de overeenkomst vervroegd te beëindigen.⁵²

⁴⁸ Memorie van toelichting bij het wetsontwerp «tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning», *Gedr. St., Kamer*, 1990-91, nr. 1357/1, p. 16; *verslag VAN ROMPAEY, Gedr. St., Senaat*, 1990-91, nr. 1190/2, p. 35.

⁴⁹ MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 75, nr. 18.

⁵⁰ DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 66, nr. 135; MERCHERS, Y., *ibid.*

⁵¹ DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 67, nr. 135; MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 76, nr. 18; *Vred. Gent*, 5 mei 1995, *R.W.*, 1996-97, 1342; zie echter het voorbehoud geformuleerd door VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 599, nr. 15.

⁵² *Vred. Sint-Niklaas*, 22 april 1996, *R.W.*, 1996-97, 1303; MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 75, nr. 18, die de toekenning van zo'n contractueel opzeggingsrecht wel-

25. Bij de totstandkoming van de Woninghuurwet werd de woninghuurovereenkomst van korte duur ingevoerd om aan de eigenaar van een woning de kans te geven die woning te verhuren, ook als hij op korte termijn opnieuw het genot ervan wil hebben, of om de verhuurder de mogelijkheid te bieden, als hij ervoor terugschrikt zich onmiddellijk voor negen jaar te verbinden, een soort van «huurcontract op proef» met de huurder te sluiten.⁵³ Voorts werd erop gewezen dat deze kortlopende contracten een oplossing bieden voor een aantal specifieke situaties, zoals verhuringen aan studenten, aan jonge gezinnen die op korte termijn een woning gaan laten bouwen of aankopen of aan personen die willen huren voor de korte termijn waarvoor ze een arbeidsovereenkomst hebben aangegaan.⁵⁴

Ondanks deze lovenswaardige doelstellingen, bleek vrij kort na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet dat, voornamelijk in de grote steden, woninghuurovereenkomsten voor een duur van maximaal drie jaar eerder de regel dan de uitzondering waren geworden.⁵⁵ Om die reden en om sommige daarmee gepaard gaande misbruiken tegen te gaan, werd de regeling betreffende de woninghuurovereenkomsten van korte duur bij de wet van 13 april 1997 op een aantal punten verstrengd.⁵⁶

26. Zo kan een woninghuurovereenkomst van korte duur voortaan nog slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder dat de totale duur van drie jaar mag worden overschreden (art. 3, § 6, derde lid, Woninghuurwet). Met deze bepaling wil de wetgever het misbruik bestrijden dat door sommige verhuurders werd gemaakt van de mogelijkheid die, volgens een bepaalde interpretatie, art. 3, § 6, van de oorspronkelijke Woninghuurwet inhield om opeenvolgende contracten van korte duur te sluiten, op voorwaarde dat de huurvoorwaarden, waaronder vooral de huurprijs, werden gewijzigd. Er werd immers vastgesteld dat sommige verhuurders een woninghuurcontract van korte duur opzegden om daarna aan dezelfde of aan een nieuwe huurder een nieuw huurcontract met een hogere huurprijs aan te bieden.⁵⁷

iswaar niet in strijd acht met de tekst van de Woninghuurwet, maar wel met de *ratio legis* ervan; *contra*: DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 67, nr. 136; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.*

⁵³ Memorie van toelichting bij het wetsontwerp «tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning», *Gedr. St., Kamer*, 1990-91, nr. 1357/1, p. 16.

⁵⁴ *Verslag VAN ROMPAEY, Gedr. St., Senaat*, 1990-91, nr. 1190/2, pp. 27-28 (verklaring van de minister van Justitie).

⁵⁵ DE DECKER, «Tussen woord en daad: over de doorwerking van het recht op wonen in Vlaanderen», in *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, HUBEAU, B. en DE LANGE, R. (red.), Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, (145), 155, die vermeldt dat van de bij de Oost-Vlaamse huurdersbonden bekende woninghuurcontracten die na 28 februari 1991 werden aangegaan, ongeveer 60% van korte duur zijn; MERCHIEERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, pp. 73-74, nr. 15.

⁵⁶ Zie vooral de memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 2-3.

⁵⁷ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 2; *verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 4 (uit-eenzetting van de minister van Justitie); *verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 36 (verklaring van de minister van Justitie).

Onder gelding van de nieuwe bepaling van art. 3, § 6, derde lid, Woninghuurwet is enkel een eenmalige, schriftelijke verlenging van een woninghuurovereenkomst van korte duur onder dezelfde voorwaarden mogelijk, voor zover de totale duur van de huur niet meer dan drie jaar bedraagt. Een hernieuwing van zo'n huurovereenkomst tussen dezelfde partijen, d.w.z. het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst betreffende de verhuurde woning tussen partijen, met nieuwe voorwaarden, is niet meer toegelaten en heeft tot gevolg dat die huurovereenkomst geacht wordt voor negen jaar te zijn aangegaan, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.⁵⁸ Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de woorden «onder dezelfde voorwaarden» in art. 3, § 6, derde lid, Woninghuurwet doelen op de uit de verlengde huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, in het bijzonder de door de huurder verschuldigde huurprijs,⁵⁹ maar niet op de duur van de verlenging, die voor een andere termijn overeengekomen kan zijn dan de oorspronkelijke huurovereenkomst, voor zover uiteraard de totale duur niet meer dan drie jaar bedraagt.⁶⁰

Indien bij de verlenging van een woninghuurovereenkomst van korte duur aan een van de hierboven vermelde vereisten niet is voldaan, d.w.z. geen eenmalige of geen schriftelijke verlenging of geen verlenging onder dezelfde voorwaarden, wordt die huurovereenkomst geacht voor negen jaar te zijn aangegaan, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de aanvankelijke woninghuurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.⁶¹

27. De wet van 13 april 1997 handhaaft de regel dat een woninghuurovereenkomst van korte duur, in afwijking van het gemene recht (zie art. 1737 B.W.), niet wordt beëindigd door het loutere verstrijken van de overeengekomen duur, maar wel doordat de ene partij aan de andere een opzegging betekent vóór het verstrijken van de overeengekomen duur. De wetgever heeft deze opzeggingstermijn thans van één op drie maanden gebracht (zie art. 3, § 6, vierde lid, Woninghuurwet), omdat hij, in navolging van de door de minister van Justitie opgerichte evaluatiecommissie, van oordeel was dat één maand wel zeer kort is om de huurder de mogelijkheid te bieden zich eventueel nog tot de rechter te wenden om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden te vragen.⁶²

Ten slotte is bepaald dat, niettegenstaande ieder andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, een woninghuurovereenkomst van korte duur geacht wordt voor negen jaar te zijn aangegaan, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de aanvankelijke huurovereenkomst in werking is getreden, indien tegen het verstrijken van de overeengekomen duur geen of geen tijdige opzegging is betekend, evenals

⁵⁸ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 9; MERCHIEERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 77, nr. 20.

⁵⁹ Memorie van toelichting, *ibid.*

⁶⁰ *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, pp. 30-31.

⁶¹ MERCHIEERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 76, nr. 20.

⁶² Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 10.

wanneer de huurder de gehuurde woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs als tussen dezelfde partijen een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. In deze gevallen waarin een woninghuurovereenkomst van korte duur wordt omgezet in een negenjarige woninghuurovereenkomst, is die huurovereenkomst onderworpen aan de algemene regelen inzake de negenjarige duur en de opzeggingsmogelijkheden van woninghuurovereenkomsten, maar blijven de huurprijs en de andere contractvoorwaarden dezelfde als die welke bedongen waren in de oorspronkelijke woninghuurovereenkomst van korte duur (art. 3, § 6, laatste lid, Woninghuurwet).

28. De in de twee vorige randnummers besproken wijzigingen van de wettelijke regeling inzake woninghuurovereenkomsten van korte duur zijn van toepassing op de woninghuurovereenkomsten van korte duur die zijn gesloten, verlengd of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 6, 8°, *juncto* art. 15, vijfde lid, van de wet van 13 april 1997).

2° Schriftelijke woninghuurovereenkomst voor meer dan negen jaar

29. De wet van 13 april 1997 brengt geen wijzigingen aan in de tweede uitzondering op het beginsel van de negenjarige duur van een woninghuurovereenkomst, namelijk het aangaan van een *schriftelijke woninghuurovereenkomst voor meer dan negen jaar* (art. 3, § 7, Woninghuurwet). Zoals bekend, moet zo'n huurovereenkomst, om aan derden te goeder trouw tegenwerpbaar te zijn, overgeschreven worden in de daartoe bestemde registers op het kantoor van de hypotheekbewaarder (art. 1, tweede en derde lid, Hypotheekwet), wat meebrengt dat zo'n huurovereenkomst bij authentieke akte moet worden vastgelegd (zie art. 2, eerste lid, Hypotheekwet). Voor het overige kan worden verwezen naar de commentaren op de oorspronkelijke Woninghuurwet van 1991.⁶³

3° Schriftelijke woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder

30. Onder gelding van de oorspronkelijke Woninghuurwet van 1991 bestond discussie over de kwestie of geldig een woninghuurovereenkomst kan worden gesloten voor het leven van de huurder. Meestal werd die vraag ontkennend beantwoord, omdat een levenslange woninghuurovereenkomst in strijd is met de tekst en de *ratio legis* van de Woninghuurwet.⁶⁴

⁶³ Zie o.m. MEULEMANS, D., o.c., pp. 44-46, nrs. 105-113; VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 391, nr. 36; VAN OEVELEN, A., o.c., pp. 51-52, nr. 41; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., pp. 70-72, nrs. 147-150; MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, pp. 71-72, nrs. 9-13.

⁶⁴ VERHEYDEN-JEANMART, N., «La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail», in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, FONTAINE, M. en JADOU, P. (red.), Louvain-la-Neuve, Academia, en Brussel, Bruylant, 1991, (17), p. 54, nr. 45; GRÉGOIRE, M., «Baux concernant le logement principal et liberté des conventions. Baux à vie», in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, FONTAINE, M. en JADOU, P. (red.), Louvain-

In de praktijk bleek nochtans behoefte te bestaan aan zo'n levenslange woninghuurovereenkomst, omdat sommige, vooral oudere personen, aan de huurder, met wie zij nauwe familiale of affectieve banden hebben, de zekerheid wilden bieden dat deze het gehuurde goed levenslang zou mogen bewonen. De vestiging van een zakelijk recht, zoals een recht van vruchtgebruik of een recht van bewoning, valt voor deze mensen vaak te zwaar uit, wegens de op hen rustende verplichtingen van boedelbeschrijving en borgstelling (zie artt. 600-601 B.W.), van onderhoud en herstelling (zie artt. 605-606 en 635 B.W.) en wegens de te hunnen laste vallende belastingen (zie artt. 608-609 en 635 B.W.).⁶⁵

De wetgever heeft thans deze leemte opgevuld door in art. 3, § 8, Woninghuurwet te bepalen dat de partijen een schriftelijke woninghuurovereenkomst kunnen sluiten voor het leven van de huurder. Een geschrift is nodig, niet voor de geldigheid van zo'n huurovereenkomst als zodanig, maar wel om geldig te kunnen afwijken van het principe van de negenjarige duur van zo'n huurovereenkomst. Als een woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder niet bij geschrift is vastgelegd, is ze wel geldig, maar wordt ze geacht voor negen jaar te zijn aangegaan.⁶⁶

Om de duur boven de negen jaar van een voor het leven van de huurder aangegane woninghuurovereenkomst aan derden tegenwerpbaar te maken, dient die huurovereenkomst te worden overgeschreven in de daartoe bestemde registers op het kantoor van de hypotheekbewaarder (art. 1, tweede en derde lid, Hypotheekwet), wat meebrengt dat zo'n woninghuurovereenkomst bij authentieke akte moet worden vastgelegd (zie art. 2, eerste lid, Hypotheekwet).⁶⁷

Een voor het leven van de huurder aangegane woninghuurovereenkomst eindigt van rechtswege bij diens overlijden en dient, in afwijking van het gemene huurrecht (zie art. 1742 B.W.), niet door diens erfgenamen te worden voortgezet.⁶⁸ Zo'n huurovereenkomst kan tijdens het leven van de huurder door de verhuurder niet worden opgezegd om de redenen vermeld in art. 3, §§ 2 tot 4, Woninghuurwet (d.w.z. om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden, om de verhuurde woning geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, of zonder opgave van motief, maar tegen beta-

la-Neuve, Academia, en Brussel, Bruylant, 1991, (217), 217; VLIES, M., «Baux de résidence principale et bail à vie» (noot onder Vred. Moeskroen, 16 maart 1993), *T. Vred.*, 1993, (304), 306; HERVÉ, L., «De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale», *T. Vred.*, 1994, (269), 282; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 73, nr. 152; MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 79, nr. 24; Vred. Moeskroen, 16 maart 1993, *T. Vred.*, 1993, 302, met noot VLIES, M., *contra*: ROMMEL, G., «Le bail de résidence principale», *T. Vred.*, 1992, (261), 282.

⁶⁵ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 10; *Verslag DELCOURT-PÊTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 28 (verklaring van de minister van Justitie); MERCHERS, Y., *ibid.*

⁶⁶ MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 79, nr. 25.

⁶⁷ MERCHERS, Y., *ibid.*

⁶⁸ Voor de praktische problemen die de beëindiging van rechtswege op de dag van het overlijden meebrengt, zie MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 80, nr. 27.

ling van een vergoeding aan de huurder), tenzij de partijen anders zijn overeengekomen. Omdat in art. 3, § 8, Woninghuurwet de in art. 3, § 5, van die wet geregelde opzeggingsmogelijkheid niet wordt uitgesloten voor een woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder, kan deze laatste zo'n huurovereenkomst wel te allen tijde opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.⁶⁹

De nieuwe bepaling van art. 3, § 8, Woninghuurwet is enkel van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (zie art. 6, 9°, *juncto* art. 15, eerste lid, van de wet van 13 april 1997). Op de lopende huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die werden gesloten voor het leven van de huurder, is art. 3, § 8, Woninghuurwet derhalve niet van toepassing.⁷⁰ Krachtens art. 13 van de wet van 13 april 1997 zijn de bepalingen van de Woninghuurwet niet van toepassing op de voor het leven van de huurder gesloten huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die werden aangegaan vóór de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991.⁷¹

IV. ONDERHUUR

A. Algemeen

31. Art. 4 van de huurwet van 20 februari 1991 voerde in het tweede lid van art. 1717 B.W. de regel in dat, als de huurder het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, hij dat goed niet geheel noch gedeeltelijk mag onderverhuren teneinde dat pand te bestemmen als hoofdverblijfplaats voor de onderhuurder. De *ratio legis* van deze bepaling was te verhinderen dat een huurovereenkomst, die niet is onderworpen aan de voor de huurder gunstige bepalingen van de Woninghuurwet, door toedoen van de huurder en zonder het akkoord van de verhuurder daaraan wel onderworpen zou worden in het voordeel van de onderhuurder.⁷²

In de wet van 13 april 1997 is deze wettelijke beperking van de principiële mogelijkheid van onderverhuring (zie art. 1717, eerste lid, B.W.) behouden, maar worden er twee uitzonderingen op aangebracht, teneinde een groter aantal huur-

ders onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet te brengen.

In de eerste plaats wil de wetgever, ingaande op een wetsvoorstel van volksvertegenwoordiger R. Landuyt,⁷³ aan bepaalde verenigingen met een humanitair of sociaal oogmerk de mogelijkheid bieden een woning te huren om deze vervolgens onder te verhuren aan financieel minder begoede huurders, zodat deze laatsten er hun hoofdverblijfplaats in kunnen vestigen en zich kunnen beroepen op de bescherming van de Woninghuurwet.⁷⁴ Deze regeling, die vervat ligt in art. 1717, derde lid, B.W. en in art. 1, § 1bis, Woninghuurwet, is vooral van belang voor die categorieën van kansarme huurders voor wie een systeem van zgn. begeleid of beschermd wonen is georganiseerd, omdat zij, wegens hun fysieke of mentale handicap, hun hoge leeftijd, hun psychische, sociale, politieke of andere problemen, tijdelijk of blijvend niet in staat zijn volledig zelfstandig te wonen.

In de tweede plaats wil de wetgever aan de handelshuurder de mogelijkheid bieden om een gedeelte van het door hem gehuurde pand onder te verhuren, om het te laten gebruiken als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, op voorwaarde dat het handelshuurcontract dit niet verbiedt aan de handelshuurder en dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde pand.⁷⁵ Deze regeling, die vervat ligt in art. 1717, tweede lid, B.W. en in art. 11bis Woninghuurwet, past in het regeringsbeleid inzake stadsvernieuwing,⁷⁶ doordat ze de leefbaarheid in stadsgebieden beoogt te verbeteren en de leegstand boven winkelpanden kan verhelpen.⁷⁷

Deze twee verruiming van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet worden nu achtereenvolgens toegelicht.

B. Onderverhuring aan minder begoede personen of aan personen die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden

32. Onder de volgende vier voorwaarden kan de huurder, die het door hem gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats gebruikt, dit pand onderverhuren aan iemand die het wel tot zijn hoofdverblijfplaats gebruikt (zie art. 1717, tweede lid, B.W.).

In de eerste plaats moet de huurder een van de rechtspersonen zijn vermeld in art. 1717, tweede lid, B.W., d.w.z. een gemeente, een O.C.M.W., een V.Z.W., een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de V.Z.W.'s en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, of een vennootschap met sociaal oogmerk. Gelet op de vorm van de rechtspers-

⁶⁹ MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 80, nr. 26; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 600, nr. 17.

⁷⁰ *Contra*: MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 81, nr. 29, die ten onrechte verwijst naar art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 600, nr. 18, volgens wie deze wetswijziging anders geen enkel gevolg zou teweegbrengen.

⁷¹ Vóór de wet van 13 april 1997 werd meestal reeds in die zin geoordeeld, omdat een voor het leven van de huurder gesloten huurovereenkomst een overeenkomst van bepaalde duur is, al is de einddatum nog onzeker, en zo'n overeenkomst op grond van art. 14, § 2, van de wet van 20 februari 1991 niet onder toepassing van de Woninghuurwet valt (GREGOIRE, M., o.c., *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, 222 e.v.; VLIES, M., o.c., *T. Vred.*, 1993, 305; HERVÉ, L., o.c., *T. Vred.*, 1994, 282; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 73, nr. 151; MERCHERS, Y., *ibid.*; *Vred. Grèce-Hollogne*, 23 juni 1995, *T. Vred.*, 1996, 343).

⁷² VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 322, nr. 5; VAN OEVELEN, o.c., p. 25, nr. 17.

⁷³ Wetsvoorstel «betreffende de onderverhuring van woningen door verenigingen», ingediend door R. Landuyt e.a., *Gedr. St., Kamer*, 1992-93, nr. 1138.

⁷⁴ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 3-5.

⁷⁵ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 3.

⁷⁶ *Verslag LANDUYT*, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 4, nr. 4.

⁷⁷ DAMBRE, M., o.c., *Arm Recht? Armoede en Recht*, p. 252, nr. 21.

soonlijkheid, is het duidelijk dat de gewone vastgoedkantoren hiervoor niet in aanmerking komen.⁷⁸

In de tweede plaats is vereist dat de onderhuurder een natuurlijke persoon is die minder begoeit is of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevindt. Dit zijn vage begrippen, waarvan de toepassing in de praktijk tot moeilijkheden kan leiden, maar er kan weinig twijfel over bestaan dat wie in aanmerking komt voor het bestaansminimum als bedoeld in de wet van 7 augustus 1974, dient te worden beschouwd als «minder begoeit» in de zin van art. 1717, tweede lid, B.W. Voor het overige komt het aan de rechter toe om in ieder concreet geval te oordelen of de onderhuurder aan een van de twee voornoemde kwalificaties beantwoordt.⁷⁹ Op suggestie van volksvertegenwoordiger G. Bourgeois heeft de minister van Justitie zich ertoe verbonden met de Gewesten overleg te plegen teneinde tot objectieve criteria te komen op basis waarvan de in art. 1717, tweede lid, B.W. bedoelde rechtspersonen de kandidaat-onderhuurders kunnen selecteren die voor deze sociale onderverhuring in aanmerking komen.⁸⁰

In de vierde plaats is vereist dat de huurder het door hem gehuurde pand volledig onderverhuurt aan een of meer minder begoeite personen of personen die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden en dat dezen dit pand uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen. De hoofdhuurder mag dus zelf geen gedeelte van het door hem gehuurde goed betrekken; hij moet het volledig onderverhuren.⁸¹

Ten slotte is vereist dat de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid dat het verhuurde goed voor deze sociale doeleinden zal worden onderverhuurd. Deze instemming heeft enkel betrekking op de principiële mogelijkheid van zo'n onderverhuring en niet op de identiteit van de onderhuurder(s).⁸² De wet schrijft voor deze instemming geen bepaalde vorm voor, zodat deze zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend, zowel schriftelijk als mondeling kan worden gegeven, maar, om bewijsmoeilijkheden te voorkomen, wordt deze het best schriftelijk gegeven.⁸³

33. Een onderverhuring die aan de in het vorige randnummer vermelde voorwaarden voldoet, is volledig onderworpen aan de bepalingen van de Woninghuurwet en meer in het bijzonder aan de regelen die de toegelaten gedeeltelijke onderverhuring beheersen (art. 1, § 1bis en art. 4, § 2bis, Woninghuurwet, dat op zijn beurt verwijst naar art. 4, § 2, derde tot zevende lid, Woninghuurwet).

⁷⁸ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 5.

⁷⁹ *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 19 (verklaringen van de minister van Justitie); DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., «Overdracht van huur en onderhuur», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J. en MERCHERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1997, (207), p. 230-231, nr. 22; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 601, nr. 21.

⁸⁰ *Verslag LANDUYT, ibid.*

⁸¹ *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 20 (verklaring van de minister van Justitie).

⁸² *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 19 (verklaring van de minister van Justitie).

⁸³ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 229-230, nr. 22; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 602, nr. 21.

Als aan de in het vorige randnummer vermelde voorwaarden is voldaan, is ook het hoofdhuurcontract onderworpen aan alle bepalingen van de Woninghuurwet (art. 1, § 1bis, tweede zin, Woninghuurwet), ofschoon op die overeenkomst aanvankelijk het gemene huurrecht van toepassing was. Om te vermijden dat de regelen die in zo'n geval de hoofdhuurovereenkomst beheersen, onverenigbaar zijn met die betreffende de onderhuur, heeft de wetgever gewild dat de hoofdhuurder zich tegenover zijn verhuurder ook op de bepalingen van de Woninghuurwet kan beroepen.⁸⁴ De wetgever geeft evenwel geen antwoord op de vraag vanaf welk ogenblik de hoofdhuurovereenkomst dan van een gemeenschappelijke huurovereenkomst in een woninghuurovereenkomst wordt omgevormd. Voortbouwende op de zojuist vermelde reden waarom de wetgever in het geval van een zgn. «sociale onderverhuring» de Woninghuurwet ook toepasselijk verklaart op de hoofdhuurovereenkomst, lijkt de meest redelijke oplossing erin te bestaan dat de hoofdhuurovereenkomst aan de Woninghuurwet wordt onderworpen vanaf het ogenblik dat de onderhuurovereenkomst in werking treedt.⁸⁵

De in dit en vorig randnummer besproken regelen betreffende de zgn. «sociale onderverhuring» zijn enkel van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (zie artt. 2 en 4 *juncto* art. 15, eerste lid, van de wet van 13 april 1997). Dit is ook logisch, omdat de in art. 1717, tweede lid, B.W. vermelde rechtspersonen vóór de inwerkingtreding van deze wet het door hen gehuurde goed niet wettelijk konden onderverhuren om het door de onderhuurder te laten gebruiken als hoofdverblijfplaats.⁸⁶

C. Onderverhuring door een handelshuurder

34. Uit het nieuwe art. 11bis, eerste lid, Handelshuurwet vloeit voort dat aan drie voorwaarden voldaan moet zijn wil een handelshuurder een gedeelte van het door hem gehuurde pand geldig onderverhuren aan een persoon die het als zijn hoofdverblijfplaats gebruikt.

In de eerste plaats moet het gaan om een huurder in een handelshuurovereenkomst, die zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Dit houdt in dat de hoofdhuurder het door hem gehuurde goed effectief moet gebruiken voor de uitoefening van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman, in rechtstreeks contact met het publiek.⁸⁷

In de tweede plaats mag de huurder het door hem gehuurde goed slechts gedeeltelijk onderverhuren aan een persoon die dat gedeelte als hoofdverblijfplaats gebruikt. Dit volgt

⁸⁴ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 6.

⁸⁵ Vgl. VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 602, nr. 22, die voorstellen als tijdstip in aanmerking te nemen het ogenblik waarop de verhuurder zijn instemming heeft betuigd met zo'n zgn. «sociale onderverhuring». Dit tijdstip lijkt echter minder aangewezen, omdat de verhuurder alleen zijn instemming moet geven met het principe van zo'n onderverhuring en niet met de identiteit van de onderhuurder(s) (zie *supra*, nr. 32).

⁸⁶ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 234, nr. 28.

⁸⁷ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 221, nr. 18.

logischerwijze uit de vorige voorwaarde dat de hoofdhuurder zijn handel moet behouden in het gehuurde goed, wat uiteraard niet mogelijk is als hij dat volledig zou onderverhuren.⁸⁸

Ten slotte mag de handelshuurovereenkomst de huurder niet verbieden het door hem gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die het door hem gehuurde gedeelte als hoofdverblijfplaats gebruikt. Daarnaast kan het handelshuurcontract de onderverhuring ook afhankelijk maken van een voorafgaande, al dan niet schriftelijke toestemming van de verhuurder.⁸⁹

35. Als een onderverhuring voldoet aan de in het vorige randnummer vermelde voorwaarden, zijn daarop in ieder geval de bepalingen van art. 4, § 2, derde tot zevende lid, Woninghuurwet van toepassing, d.w.z. de regelen die een toegelaten gedeeltelijke onderverhuring in de Woninghuurwet beheersen. Betwist is of ook de andere bepalingen van de Woninghuurwet op de hier besproken onderverhuring van toepassing zijn. Wanneer men enkel voortgaat op de tekst van art. 11bis, eerste lid, tweede zin, Handelshuurwet, is men geneigd deze vraag ontkennend te beantwoorden, maar op basis van de ontstaansgeschiedenis en de *ratio legis* van deze bepaling dient men aan de andere oplossing de voorkeur te geven.⁹⁰ In het aan de Raad van State voorgelegde voorontwerp van wet was uitdrukkelijk bepaald dat de Woninghuurwet, met inbegrip van art. 4, § 2, derde tot zevende lid, op deze onderverhuring van toepassing zou zijn,⁹¹ maar op advies van de Raad van State⁹² werd deze bepaling vervangen door de huidige tekst van art. 11bis, eerste lid, tweede zin, Handelshuurwet. De tekst van de memorie van toelichting werd echter niet gewijzigd en daaruit volgt ondubbelzinnig de bedoeling van de wetgever om de hele Woninghuurwet van toepassing te verklaren op de hier onderzochte onderverhuring.⁹³ Een gedeeltelijke onderverhuring die door een handelshuurder wordt toegestaan aan een persoon die in het door hem gehuurde gedeelte zijn hoofdverblijfplaats vestigt, voldoet aan alle toepassingsvoorwaarden van de Woninghuurwet. Indien het de bedoeling van de wetgever was geweest zo'n onderverhuring uit het toepassingsgebied van de Woninghuurwet uit te sluiten, dan was daartoe een duidelijke en expliciete bepaling nodig geweest, die echter ontbreekt.⁹⁴

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van zijn handelshuurovereenkomst heeft verkregen, heeft de onderhuurder het voordeel van deze hernieuwing voor de duur van zijn

huurovereenkomst (art. 11bis, tweede lid, eerste zin, Handelshuurwet). Hier dient echter rekening te worden gehouden met art. 16, II, Handelshuurwet, dat aan de handelshuurder geen recht op huurhernieuwing verleent voor het gedeelte van het onroerend goed dat hij in onderhuur heeft gegeven voor een ander gebruik dan handel. Indien de handelshuurder-hoofdhuurder de huurhernieuwing verkrijgt voor het gedeelte van het gehuurde goed dat hij onderverhuurt aan een persoon die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, is er geen probleem, want dan heeft deze krachtens art. 11bis, tweede lid, eerste zin, Handelshuurwet ook het voordeel van deze hernieuwing. Indien de handelshuurder-hoofdhuurder niet de huurhernieuwing verkrijgt voor het gedeelte van het gehuurde goed dat hij in onderhuur geeft aan een persoon die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, dient hij aan deze onderhuur een einde te maken, omdat krachtens het hier toepasselijke art. 4, § 2, derde lid, Woninghuurwet de duur van de onderhuur de resterende looptijd van de hoofdhuur niet mag overtreffen.⁹⁵

Voorts staat vast dat de onderhuurder, in geval van huurhernieuwing, tegenover de verhuurder geen aanspraak kan maken op de rechtstreekse rechten vermeld in de artt. 11 en 14, tweede lid, Handelshuurwet (art. 11bis, tweede lid, *in fine*, Handelshuurwet). Dit is logisch en het was overbodig dit expliciet te bepalen, omdat deze rechtstreekse rechten betrekking hebben op enerzijds het geval van een volledige onderverhuring die gepaard gaat met de overdracht van de handelszaak (art. 11, I, Handelshuurwet) en anderzijds het geval van een volledige of een gedeeltelijke onderverhuring die samengaat met de huur van een handelszaak of de totstandbrenging van een nieuwe handelszaak (artt. 11, II, *juncto* 14, tweede lid, Handelshuurwet). Geen van deze twee hypothesen doet zich hier voor, daar de hoofdhuurder zijn handel in het gehuurde goed dient te behouden en de onderhuurder er zijn hoofdverblijfplaats moet vestigen.⁹⁶

Een gedeeltelijke onderverhuring, die door een handelshuurder wordt toegestaan aan een persoon die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt, heeft geen weerslag op de hoofdhuur, die integraal aan de Handelshuurwet onderworpen blijft.⁹⁷

36. Krachtens art. 14, *juncto* art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997 is art. 11bis Handelshuurwet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten die lopende zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. op 31 mei 1997. De wijzigingen die werden aangebracht in het tweede lid van art. 1717 B.W. zijn echter slechts van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997 (zie art. 2, 1°, *juncto* art. 15, eerste lid, van de wet van

⁸⁸ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., *ibid.*; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 602, nr. 23.

⁸⁹ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 15; DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., *ibid.*; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.*

⁹⁰ VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 602, nr. 24; DAMBRE, M., o.c., *Arm Recht? Recht en Armoede*, p. 252, nr. 22; *contra*: DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, pp. 223-224, nr. 19.

⁹¹ Zie voorgestelde art. 14, eerste lid, tweede zin (*Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 21).

⁹² *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 27.

⁹³ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 14; zie in dezelfde zin: VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 602, nr. 24.

⁹⁴ DAMBRE, M., o.c., *Arm Recht? Armoede en Recht*, p. 253, nr. 22.

⁹⁵ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 15; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 603, nr. 24; *contra*: DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, pp. 224-225, nr. 19, die hier ten onrechte art. 4, § 2, derde lid, Woninghuurwet terzijde schuiven, terwijl deze bepaling krachtens art. 11bis, eerste lid, Handelshuurwet in ieder geval van toepassing is op deze vorm van onderverhuring.

⁹⁶ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, pp. 225-226, nr. 19; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 602, nr. 24.

⁹⁷ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 223, nr. 19; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, pp. 602-603, nr. 24.

13 april 1997). Dit betekent dat op de huurovereenkomsten die lopende waren op 31 mei 1997, art. 1717, tweede lid, B.W. van toepassing is in de versie die gold vóór de wet van 13 april 1997, maar die tekst is tegenstrijdig met die van art. 11bis Handelshuurwet. Op grond van de regel «*Lex specialis generalibus derogat*» dient deze tegenstrijdigheid in het voordeel van laatstgenoemde bepaling te worden opgelost.⁹⁸

V. DE HUURPRIJS, DE KOSTEN EN DE LASTEN

A. De vaststelling van de basishuurprijs

1° Behoud van het beginsel van de contractuele vrijheid

37. Bij de totstandkoming van de wet van 13 april 1997 was de wetgever aan de ene kant van oordeel dat inzake de vaststelling van de basishuurprijs het beginsel van de contractuele vrijheid behouden dient te blijven. De medewerking van de private huurmarkt blijft immers noodzakelijk om de vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen, en dan worden rechtstreekse ingrepen in de bepaling van de huurprijzen niet raadzaam geacht, omdat zich dan binnen de kortste tijd andere oncontroleerbare fenomenen voordoen, zoals het vragen van drempelgeld of bijkomende druk op andere contractvoorwaarden dan de huurprijs of verschillen tussen de theoretische marktprijs en de werkelijk gevraagde prijs. Van de andere kant wil de wetgever een aantal misbruiken bestrijden, inzonderheid bij opeenvolgende contracten van korte duur.⁹⁹

2° Beperkingen van de contractuele vrijheid

a) Blokkering van de basishuurprijs bij omzetting van een woninghuurovereenkomst van korte duur in een negenjarige woninghuurovereenkomst

38. Hierboven werd erop gewezen dat de wetgever met de wet van 13 april 1997 o.m. het misbruik wil bestrijden dat door sommige verhuurders werd gemaakt van art. 3, § 6, van de oorspronkelijke Woninghuurwet van 1991, dat volgens een bepaalde interpretatie de mogelijkheid inhield om opeenvolgende contracten van korte duur te sluiten, op voorwaarde dat de huurvoorwaarden, waaronder vooral de huurprijs, werden gewijzigd. Sommige verhuurders maakten gebruik van die mogelijkheid en zegden een woninghuurcontract van korte duur op, om daarna aan dezelfde of aan een nieuwe huurder een nieuw huurcontract met een hogere huurprijs aan te bieden.¹⁰⁰

Om dat misbruik tegen te gaan, is thans in art. 3, § 6, derde lid, Woninghuurwet bepaald dat enkel een eenmalige, schriftelijke verlenging van een woninghuurovereenkomst van korte duur onder dezelfde voorwaarden mogelijk is, voor zover de totale duur van de huur niet meer dan drie jaar bedraagt. Indien bij de verlenging van een woninghuurovereenkomst van korte duur aan een van die vereisten niet vol-

daan is, wordt die huurovereenkomst geacht voor negen jaar te zijn aangegaan, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de aanvankelijke woninghuurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.¹⁰¹ Hetzelfde rechtsgevolg treedt in wanneer tegen het verstrijken van de overeengekomen duur van de woninghuurovereenkomst van korte duur geen of geen tijdige opzegging is betekend, evenals wanneer de huurder de gehuurde woning verder blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs als tussen dezelfde partijen een nieuwe huurovereenkomst, d.w.z. met nieuwe huurvoorwaarden, wordt gesloten. In al de zojuist vermelde gevallen waarin een woninghuurovereenkomst van korte duur wordt omgezet in een negenjarige woninghuurovereenkomst, blijven de huurprijs en de andere contractvoorwaarden dezelfde als die welke bedongen waren in de oorspronkelijke woninghuurovereenkomst van korte duur (art. 3, § 6, laatste lid, Woninghuurwet). Deze regeling is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten van korte duur die zijn gesloten, verlengd of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 6, 8°, *juncto* art. 15, vijfde lid, van de wet van 13 april 1997).

b) Blokkering van de basishuurprijs voor negen jaar bij opeenvolgende woninghuurovereenkomsten van korte duur, gesloten met verschillende huurders

39. Eveneens met het doel het in het vorige randnummer vermelde misbruik tegen te gaan,¹⁰² is in het nieuwe art. 7, § 1bis, eerste lid, Woninghuurwet bepaald dat, indien een woning het voorwerp uitmaakt van opeenvolgende huurovereenkomsten van telkens maximaal drie jaar, gesloten met verschillende huurders, nadat de vorige huurovereenkomst werd beëindigd door een door de verhuurder gedane opzegging, de huurprijs gedurende de negen opeenvolgende jaren niet hoger mag zijn dan de bij het begin van die periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, onder de voorwaarden en binnen de perken van art. 6 Woninghuurwet.¹⁰³

¹⁰¹ Zie *supra*, nr. 26 en de verwijzing aldaar in voetnoot 61.

¹⁰² *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer, 1996-97, nr. 717/7, pp. 32-33* (verklaringen van de minister van Justitie); *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat, 1996-97, nr. 505/3, p. 36* (verklaring van de minister van Justitie).

¹⁰³ Luidens art. 7, § 1bis, derde lid, Woninghuurwet wordt de proportioneel aangepaste huurprijs als volgt berekend: «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». Hierbij is terecht opgemerkt dat, anders dan in art. 1728bis B.W., de verwijzing naar het indexcijfer niet de toevoeging bevat «daartoe berekend en benoemd», m.a.w. het gezondheidsindexcijfer, maar er mag worden aangenomen dat dit wel de bedoeling was en dat dit ook de meest logische oplossing is (VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *o.c.*, *J.T.*, 1997, p. 604, nr. 28).

In art. 7, § 1bis, eerste lid, Woninghuurwet wordt weliswaar niet uitdrukkelijk bepaald dat de proportionele aanpassing aan de kosten van levensonderhoud gebeurt onder de voorwaarden en binnen de perken van art. 6 Woninghuurwet, maar bij ontstentenis van een andersluidende bepaling mag worden aangenomen dat art. 7, § 1bis, eerste lid, Woninghuurwet in die zin moet worden opgevat (DAMBRE,

⁹⁸ DEGROOTE, E. en PAUWELS, C., *o.c.*, *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 234, nr. 27.

⁹⁹ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer, 1996-97, nr. 717/1*, pp. 5 en 14.

¹⁰⁰ Zie *supra*, nr. 26 en de verwijzingen aldaar in voetnoot 57.

Uit de tekst van deze bepaling volgt dat aan drie voorwaarden voldaan moet zijn om de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren op hetzelfde niveau te behouden: a) er moeten opeenvolgende woninghuurovereenkomsten zijn gesloten met verschillende huurders; b) deze opeenvolgende huurovereenkomsten moeten zijn gesloten voor een duur van maximaal drie jaar, zodat de blokkering van de basishuurprijs niet geldt als de verhuurder een einde maakt aan een woninghuurovereenkomst van drie jaar en vervolgens een contract van negen jaar aangaat met een nieuwe huurder;¹⁰⁴ c) aan de vorige woninghuurovereenkomst moet een einde zijn gemaakt door een door de verhuurder gedane opzegging, zodat de blokkering van de basishuurprijs niet geldt als de woninghuurovereenkomst eindigt ingevolge een door de huurder gedane opzegging.¹⁰⁵

Het grote probleem bij de toepassing van deze huurprijsblokkering is dat het voor de huurder zeer moeilijk te bewijzen is dat de aan hem gevraagde huurprijs hoger ligt dan die welke in het vorige huurcontract gold. Voor de huurder liggen er hier twee bewijsmiddelen ter beschikking. Hij kan in de eerste plaats, met toepassing van art. 877 Ger.W., aan de rechter vragen de verhuurder te bevelen het vorige huurcontract over te leggen.¹⁰⁶ In de tweede plaats kan hij op grond van art. 236 W. Reg. aan de vrederechter vragen de ontvanger van de registratierechten te bevelen dat deze hem een afschrift of een uittreksel van het huurcontract met de vorige huurder afgeeft.¹⁰⁷ Behoudens bij markante verschillen in de huurprijs bij de opeenvolgende huurcontracten, zijn die procedures voor de huurder vaak moeilijk te nemen hindernissen.

40. Op die negenjarige blokkering van de huurprijs bij opeenvolgende woninghuurovereenkomsten van korte duur bestaat maar één uitzondering. In die negenjarige periode mag de huurprijs enkel worden verhoogd indien de normale huurwaarde van de gehuurde woning intussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste 20% is gestegen of ten gevolge van de in de gehuurde woning uitgevoerde werken met ten minste 10% is gestegen (art. 7, § 1bis, eerste lid, *in fine*, Woninghuurwet). De wetgever verwijst hier naar de voorwaarden waaronder een herziening van de huurprijs mogelijk is op grond van art. 7, § 1, Woninghuurwet, maar met deze nuance dat, blijkens de parlementaire voorbereidingsstukken, de algemene evolutie van de vastgoed- of van de huurmarkt op zichzelf geen nieuwe omstandigheid vormt in de zin van art. 7, § 1bis, eerste lid, *in fine*, Woninghuurwet).¹⁰⁸ Terecht werd hierop de kritiek uitgeoefend dat dit geen coherente wetgevingstechniek is, aangezien blijkens de parlementaire voorbereidingsstukken van de Woninghuurwet van

1991, voor de toepassing van art. 7, § 1, Woninghuurwet de algemene evolutie van de vastgoed- of van de huurmarkt wel als nieuwe omstandigheid in aanmerking wordt genomen.¹⁰⁹ In geval van betwisting of de verhuurder aan de voorwaarden voldoet om een hogere huurprijs te vragen dan die welke aan de vorige huurder werd gevraagd, ligt de bewijslast bij de verhuurder.¹¹⁰

Indien bij opeenvolgende woninghuurovereenkomsten van korte duur, gesloten met verschillende huurders, de verhuurder gedurende de negenjarige periode een hogere huurprijs vraagt dan die welke eisbaar is krachtens art. 7, § 1bis, eerste lid, Woninghuurwet, of indien de verhuurder niet slaagt in zijn bewijs dat hij overeenkomstig die bepaling een hogere huurprijs mocht vragen, vermindert de rechter de huurprijs tot de maximaal eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud (art. 7, § 1bis, tweede lid, Woninghuurwet).

De in dit en in vorig randnummer besproken blokkering van de basishuurprijs bij opeenvolgende woninghuurovereenkomsten van korte duur, gesloten met verschillende huurders, is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten van korte duur die gesloten of vernieuwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 9, 3°, *juncto* art. 15, eerste lid, van de wet van 13 april 1997).

B. De indexering van de huurprijs

1° Nieuwe omschrijving van het begrip «nieuw indexcijfer»

41. In het gewijzigde art. 1728bis, § 1, vierde lid, B.W. wordt het begrip «nieuw indexcijfer» omschreven als «het indexcijfer daartoe berekend en benoemd - d.w.z. het gezondheidsindexcijfer (toevoeging A.V.O.) -, «van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst». Sinds het K.B. van 24 december 1993 werd het nieuwe indexcijfer omschreven als het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, «van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs».¹¹¹ Aangezien het tijdstip van de aanpassing van de huurprijs ieder jaar kan verschillen, betekende dit dat de maand waarnaar werd verwezen om het nieuwe indexcijfer te kennen, ook ieder jaar kon veranderen, wat niet bevorderlijk is voor de rechtszekerheid. Om die reden verdient de nieuwe omschrijving

M., «De huurprijs - De kosten en lasten», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J. en MERCIERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1997, (153), p. 163, nr. 17).

¹⁰⁴ VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, p. 604, nr. 28.

¹⁰⁵ DAMBRE, M., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 161, nr. 13; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.*

¹⁰⁶ *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 37.

¹⁰⁷ *Verslag DELCOURT-PÉTRE, ibid.*; DAMBRE, M., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 162, nr. 15.

¹⁰⁸ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 11-12; *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, pp. 37-38 (verklaring van de minister van Justitie).

¹⁰⁹ Advies van de Raad van State bij het wetsontwerp «tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten», *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 26, met verwijzing naar de memorie van toelichting bij het wetsontwerp «tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning», *Gedr. St., Kamer*, 1990-91, nr. 1357/1, p. 21; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., o.c., *J.T.*, 1997, pp. 604-605, nr. 28.

¹¹⁰ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, pp. 11-12; DAMBRE, M., o.c., *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 162, nr. 15.

¹¹¹ Artt. 16-17 van het K.B. van 24 december 1993 «ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen», *B.S.*, 31 december 1993, tweede uitgave, bekrachtigd door art. 90 van de wet van 30 maart 1994 «houdende sociale bepalingen», *B.S.*, 31 maart 1994, tweede uitgave.

ving van het begrip «nieuw indexcijfer» de voorkeur.¹¹² Afgezien van de vervanging van «het indexcijfer van de consumptieprijzen» door «het indexcijfer daartoe berekend en benoemd», wordt met deze gewijzigde formulering teruggekeerd naar de tekst die in art. 1728bis, § 1, vierde lid, B.W. werd ingevoerd door de huurwet van 20 februari 1991.¹¹³

De nieuwe omschrijving van het begrip «nieuw indexcijfer» is van toepassing op alle huurovereenkomsten die lopende zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. de huurovereenkomsten waarvoor de indexering van de huurprijs wordt gevraagd vanaf 31 mei 1997 (art. 3 *juncto* art. 15, derde lid, van de wet van 13 april 1997).

2° Het vereiste van een geschrift voor de automatische indexering van de huurprijs in woninghuurovereenkomsten

42. Art. 6 Woninghuurwet wordt in die zin gewijzigd dat, voor de automatische indexering van de huurprijs in woninghuurovereenkomsten, behoudens wanneer die indexering uitdrukkelijk is uitgesloten, voortaan vereist is dat de huurovereenkomst *bij geschrift* is gesloten. De wetgever wil op die wijze, in het belang van de rechtszekerheid, het gebruik van schriftelijke woninghuurcontracten bevorderen en ze in vergelijking met mondelinge woninghuurcontracten een voordeliger statuut toekennen.¹¹⁴

Het vereiste van een geschrift geldt enkel voor de aanvankelijke woninghuurovereenkomst. Als die overeenkomst na het verstrijken van de overeengekomen duur wordt verlengd, wordt die verlengde woninghuurovereenkomst voor de toepassing van art. 6 Woninghuurwet als een schriftelijk gesloten huurovereenkomst beschouwd.¹¹⁵

Deze wijziging van art. 6 Woninghuurwet is enkel van toepassing op de woninghuurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 8 *juncto* art. 15, eerste lid, van de wet van 13 april 1997).

C. De herziening van de huurprijs en de verhoging van de huurprijs op verzoek van de verhuurder

43. Onder gelding van de Woninghuurwet van 1991 kon de rechter bij het verstrijken van iedere driejarige huurperiode een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewees dat hij, door de uitvoering op zijn kosten van werken in het gehuurde goed, de normale huurwaarde van dat goed met ten minste 10% had verhoogd, in vergelijking met de huurprijs die eisbaar was op het ogenblik van de indiening van het verzoek tot verhoging van de huurprijs (art. 7, § 1, derde en vierde lid, Woninghuurwet). Door de wet van 13 april 1997 is hieraan deze precisering toegevoegd dat de door de verhuurder uitgevoerde werken geen

werken mogen betreffen die nodig zijn om de verhuurde woning te doen beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, in de zin als bedoeld in art. 2, eerste lid, Woninghuurwet (art. 7, § 1, derde lid, *in fine*, Woninghuurwet). Dit was reeds de opvatting van een deel van de doctrine,¹¹⁶ die thans door de wetgever wordt bekrachtigd.

Deze wijziging van art. 7, § 1, derde lid, Woninghuurwet is enkel van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die zijn gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 9, 1° *juncto* art. 15, eerste lid, Woninghuurwet).

44. Bij een woninghuurovereenkomst aangegaan voor het leven van de huurder kunnen de partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien (art. 7, § 1, laatste lid, Woninghuurwet). Omdat het onder gelding van de Woninghuurwet van 1991 wettelijk niet mogelijk was een woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder te sluiten, is het logisch dat de zojuist vermelde bepaling van art. 7, § 1, laatste lid, Woninghuurwet enkel van toepassing is op de woninghuurovereenkomsten die zijn gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (art. 9, 2° *juncto* art. 15, eerste lid, Woninghuurwet).

D. De herziening of de omzetting van de forfaitair bepaalde kosten en lasten

45. Onder gelding van de Woninghuurwet van 1991 kon iedere partij bij het verstrijken van iedere driejarige huurperiode aan de vrederechter de herziening van de forfaitair bepaalde kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. Thans kunnen die herziening of die omzetting te allen tijde worden gevraagd (art. 7, § 2, eerste lid, Woninghuurwet). Deze wijziging wordt in de memorie van toelichting hierdoor verantwoord dat de werkelijke omvang van de kosten en lasten gemakkelijker aan de hand van bewijsstukken kan worden vastgesteld wanneer de omzetting te allen tijde kan worden gevraagd dan wanneer het verstrijken van een driejarige huurperiode moet worden afgewacht.¹¹⁷ Deze wijziging van art. 7, § 2, eerste lid, Woninghuurwet is van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopende zijn op 31 mei 1997 (art. 9, 4° *juncto* art. 15, derde lid, Woninghuurwet).

VI. DE HUURWAARBORG

46. Bij de wet van 13 april 1997 heeft de wetgever een specifieke sanctie ingevoerd voor het geval de verhuurder, die in het bezit is van de huurwaarborg, nalaat deze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De verhuurder is in dat geval vanaf de overhandiging

¹¹² VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *o.c.*, *J.T.*, 1997, p. 607, nr. 34; zie ook DAMBRE, M., *o.c.*, *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, p. 168, nr. 31.

¹¹³ VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *ibid.*

¹¹⁴ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 10; *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, pp. 18 en 31; *Verslag DELCOURT-PÉTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, p. 34 (verklaring van de minister van Justitie).

¹¹⁵ Memorie van toelichting, *ibid.*

¹¹⁶ Zie o.m. SIMONS, J., «Loyer et charges», in *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, BENOIT, G., MERCHERS, Y. en VANWICK-ALEXANDRE, M. (red.), Brussel, La Charte, 1991, (153), 163; ROMMEL, G., *o.c.*, *T. Vred.*, 1992, 301; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *o.c.*, p. 153, nr. 344.

¹¹⁷ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 12.

van de huurwaarborgsom aan de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de huurwaarborg verschuldigd (art. 10, nieuw derde lid, Woninghuurwet). Met «gemiddelde marktrente» wordt de marktrente bedoeld die de financiële instellingen op deze waarborgrekeningen toepassen.¹¹⁸ Deze interest wordt gekapitaliseerd overeenkomstig de bepalingen van art. 1154 B.W. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder heeft aangemaand om het bedrag van de huurwaarborg te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, is de verhuurder op het bedrag van die waarborg de wettelijke interesten verschuldigd (art. 10, nieuw vierde lid, Woninghuurwet). Laatstgenoemde bepaling gaat er dus vanuit dat de wettelijke interest hoger ligt dan de gemiddelde marktrente, wat vandaag de dag inderdaad het geval is.¹¹⁹

Deze twee toevoegingen aan art. 10 Woninghuurwet zijn van toepassing op de woninghuurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. op de woninghuurovereenkomsten die lopende zijn op 31 mei 1997 (art. 12 *juncto* art. 15, derde lid, Woninghuurwet), voor zover ze na 28 februari 1991 werden gesloten, omdat art. 10, eerste en tweede lid, Woninghuurwet enkel van toepassing is op de woninghuurovereenkomsten die na 28 februari 1991 zijn gesloten. Voordien gold het grotendeels gelijklopende art. 1752bis B.W.¹²⁰

VII. DE VERLENGING VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

47. De wet van 13 april 1997 brengt geen wijziging aan in het stelsel van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, geregeld door art. 11 Woninghuurwet. Wel werd tijdens de parlementaire besprekingen, zowel in de Kamer van Volksvertegenwoordigers als in de Senaat, een amendement ingediend dat ertoe strekte aan de huurder het recht te ontnemen een verlenging wegens buitengewone omstandigheden te vragen wanneer hij op grond van het nieuw ingevoerd art. 3, § 5, laatste lid, Woninghuurwet, een zgn. «tegenopzegging» had gedaan.¹²¹ Dit amendement werd echter telkens verworpen na het antwoord van de minister hierop dat een beroep op de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen, een tussenkomst van de rechter veronderstelt, die zal moeten beoordelen of in een concreet geval de tegenopzegging het beroep op zo'n verlenging onmogelijk heeft gemaakt. Die houding valt te verkiezen boven een algemeen verbod voor de huurder om een verlenging wegens buiten-

gewone omstandigheden te vragen als hij een zgn. «tegenopzegging» had gedaan.¹²²

48. Bij de belangenafweging waartoe de rechter moet overgaan als hij een aanvraag tot verlenging van een woninghuurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden beoordeelt (zie art. 11, derde lid, Woninghuurwet), dient hij thans ook het grondwettelijk erkende grondrecht op een behoorlijke huisvesting te betrekken (art. 23, derde lid, 4°, Gw.). De rechter zal met name dienen te onderzoeken of de tenuitvoerlegging van de opzegging er niet toe leidt dat de huurder in een mensonwaardige toestand terecht komt, bijvoorbeeld dat een bejaarde huurder in volle winterperiode dient te verhuizen.¹²³ Voorts kan de grondwettelijke erkenning van het grondrecht op behoorlijke huisvesting een gunstige invloed uitoefenen op de toekenning van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden in de gevallen waarin de belangen van de huurder en die van de verhuurder nagenoeg gelijkwaardig zijn. Het principe van de grondwetsconforme interpretatie brengt mee dat in dergelijke gevallen de voorkeur dient te worden gegeven aan de interpretatie die het best in overeenstemming is met de Grondwet,¹²⁴ wat meestal ten voordele van de huurder zal zijn,¹²⁵ behoudens wanneer de verhuurder de door hem verhuurde woning voor de huisvesting van zijn gezin wil bestemmen.

VIII. DE GEVOLGEN VAN DE VERVREEMDING VAN DE VERHUURDE WONING OP DE LOPENDE WONINGHUUROVEREENKOMST

49. De wet van 13 april 1997 brengt twee nogal kleine wijzigingen aan in de gevolgen die voor de huurder verbonden zijn aan de vervreemding van de verhuurde woning. Zoals voorheen, is het voor het bepalen van de rechtssituatie van de huurder bij de vervreemding van de verhuurde woning nog steeds van essentieel belang een onderscheid te maken naargelang de woninghuurovereenkomst al dan niet vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding van die woning.

Indien de woninghuurovereenkomst *vaste dagtekening* heeft vóór de vervreemding van de verhuurde woning, treedt de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuur-

¹¹⁸ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 13.

¹¹⁹ MERCHERS, Y., «De huurwaarborg», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J. en MERCHERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1997, (197), p. 204, nr. 10.

¹²⁰ MERCHERS, Y., *ibid.*

¹²¹ Amendement nr. 16 van de heren BARZIN en DUQUESNE, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/3, p. 4; amendement nr. 9 van de heren DESMEDT en FORÉT, *Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/2, pp. 6-7.

¹²² *Verslag LANDUYT, Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/7, p. 28 (uiteenzetting van de minister van Justitie) en p. 30 (verwerping van het amendement); *verslag DELCOURT-PÊTRE, Gedr. St., Senaat*, 1996-97, nr. 505/3, pp. 28-29.

¹²³ DAMBRE, M., «Verlenging wegens buitengewone omstandigheden», in *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, HERBOTS, J. en MERCHERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1997 p. 143, nr. 121. Voor een door de rechter gemaakte toepassing in de hypothese dat de huurder een verlenging van de woninghuurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden had ingeroepen, *quod non in casu*, zie Vred. Elsene, 6 maart 1995, *T.B.B.R.*, 1996, 296, met noot HUBEAU, B.

¹²⁴ Toelichting bij het voorstel van STROOBANT, TAMINAUX en consorten tot invoeging van een artikel 24bis in de Grondwet «betreffende de economische en sociale rechten», *Gedr. St., Senaat*, B.Z. 1991-92, nr. 100-2/3, p. 13, met verwijzing naar Cass., 20 april 1950, *Arr. Verbr.*, 1950, 517, met conclusie van de procureur-generaal CORNIL, L.; *Pas.*, 1950, I, 560.

¹²⁵ In een geval waarin de belangen van de huurder en die van de verhuurder als nagenoeg gelijkwaardig werden beschouwd, werd nochtans aan de belangen van de verhuurder de voorkeur gegeven (Vred. Sint-Niklaas, 10 oktober 1994, *R.W.*, 1994-95, 1034).

der, zelfs indien de huurovereenkomst een beding bevat dat de verkrijger het recht toekent om de huurder in geval van vervreemding uit de verhuurde woning te zetten (art. 9, eerste lid, Woninghuurwet). Ingaande op het verzoek van de evaluatiecommissie,¹²⁶ heeft de wetgever nader gepreciseerd op welk tijdstip de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, namelijk op de datum van het verlijden van de authentieke akte van eigendomsovergang, welke woorden dan ook worden ingelast in art. 9, eerste lid, Woninghuurwet.¹²⁷ Op die wijze maakt de wetgever een einde aan de betwistingen die daarover in de doctrine bestonden en aan de daaruit voortvloeiende rechtsonzekerheid.¹²⁸

Indien een woninghuurovereenkomst *geen vaste dagtekening* heeft vóór de vervreemding van de verhuurde woning en indien *de huurder die woning sinds ten minste zes maanden betreft*, blijft de regel gelden dat die huurovereenkomst tegenwerpbaar is aan de verkrijger, die dus in de rechten en verplichtingen van de vervreemder treedt. De verkrijger behoudt evenwel nog steeds de mogelijkheid de huurovereenkomst te allen tijde vervroegd te beëindigen om de redenen vermeld in art. 3, §§ 2, 3 en 4, Woninghuurwet, d.w.z. om de verhuurde woning persoonlijk en werkelijk te betrekken of te laten betrekken door zijn in de Woninghuurwet vermelde naaste familieleden, om de verhuurde woning te verbouwen of weder op te bouwen of zonder opgave van motief, maar tegen betaling van de in de Woninghuurwet bepaalde vergoeding, mits hij aan de huurder een opzegging van drie maanden betekent (art. 9, tweede lid, Woninghuurwet), niet binnen drie maanden vanaf de overschrijving van de authentieke akte van eigendomsovergang, maar wel binnen drie maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de eigendomsoverdracht. De wetgever was van oordeel dat de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de eigendomsovergang geen geschikt criterium is om het vertrekpunt te bepalen van de termijn van drie maanden waarbinnen de verkrijger gebruik kan maken van de mogelijkheid om de huurder op te zeggen. Die datum van overschrijving wordt immers slechts met vertraging door de hypotheekbewaarder meegedeeld en kan derhalve niet gekend zijn door de huurder, die dan ook lang in de onzekerheid blijft omtrent de voornemens van de verkrijger.¹²⁹ Bovendien was het vanuit rechtsdogmatisch oogpunt minder correct om de datum van de overschrijving van de authentieke akte van eigendomsoverdracht als aanvangspunt te nemen voor de termijn van drie maanden waarbinnen de verkrijger gebruik diende te maken van de mogelijkheid om de huurder op te zeggen als hij dat wilde, omdat de huurder geen derde is in de zin van art. 1, eerste lid, Hypotheekwet.¹³⁰ Ten slotte biedt de wijziging van het aanvangspunt van

die termijn van drie maanden het voordeel dat een einde wordt gemaakt aan de in de doctrine en de rechtspraak gezezen controverse of de verkrijger op grond van art. 9, tweede lid, Woninghuurwet reeds mag opzeggen nog vóór de overschrijving van de authentieke akte van eigendomsoverdracht in het daartoe bestemde register op het kantoor van de hypotheekbewaarder.¹³¹

De wijzigingen die door de wet van 13 april 1997 in art. 9 Woninghuurwet worden aangebracht, zijn van toepassing op de eigendomsoverdrachten die plaatsvinden na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997 (zie art. 11 *juncto* art. 15, laatste lid, Woninghuurwet). Omdat het hier gaat om de tegenwerpbaarheid van de eigendomsoverdracht aan de huurder, verdient het aanbeveling als tijdstip van de eigendomsoverdracht in aanmerking te nemen het ogenblik waarop die eigendomsoverdracht met toepassing van art. 1328 B.W. vaste dagtekening heeft verkregen en daardoor aan de huurder, als derde, tegengeworpen kan worden.¹³²

IX. BESLUIT

50. Uit deze commentaar op de wet van 13 april 1997 moge duidelijk zijn geworden dat deze wet het huurrecht en in het bijzonder de Woninghuurwet op een aantal punten vrij ingrijpend heeft gewijzigd. Deze wet is meer dan een «reparatiewet»!

Positief is allereerst dat deze wet is totstandgekomen na een evaluatie van de toepassing van de Woninghuurwet door de reeds meermaals vermelde «evaluatiecommissie». Het zou de kwaliteit van de wetgeving in dit land ten goede komen als wat meer gebruik zou worden gemaakt van de techniek van de wetsevaluatie.

Positief te beoordelen is in de tweede plaats dat de belangrijkste wijzigingen ertoe strekken de rechtspositie van de huurder te verstevigen. Dit komt tot uiting in enerzijds de uitbreiding van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet tot de onderhuur toegestaan door bepaalde categorieën van rechtspersonen aan minder begoede huurders (art. 1717, derde lid, B.W. en art. 1, § 1*bis*, Woninghuurwet) en tot de onderhuur toegestaan door de handelshuurder (art. 11*bis* Handelshuurwet) en anderzijds in de regelen die ertoe strekken bepaalde misbruiken of onduidelijkheden tegen te gaan, zoals de sanctieregeling als de gehuurde woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid (art. 2, vierde lid, Woninghuurwet), de verstrengde regeling inzake de schriftelijke woninghuurovereenkomsten van korte duur (art. 3, § 6, Woninghuurwet) en de specifieke sanctie die de verhuurder treft als hij de in zijn bezit zijnde huurwaarborg niet plaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder (art. 10, derde en vierde lid, Woninghuurwet).

Ten slotte dient ook als positief te worden beoordeeld dat de wetgever de verantwoordelijkheid van de partijen heeft willen aanscherpen door het sluiten van een schriftelijk con-

¹²⁶ Verslag van de Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, Brussel, Ministerie van Justitie, *s.d.*, pp. 15-16.

¹²⁷ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 13.

¹²⁸ Zie daarover o.m. VAN OEVELEN, A., *o.c.*, p. 77, nr. 70 en de verwijzingen aldaar in voetnoot 219*bis*.

¹²⁹ Memorie van toelichting, *Gedr. St., Kamer*, 1996-97, nr. 717/1, p. 13.

¹³⁰ Cass., 8 april 1957, *Pas.*, 1957, I, 970, met noot; *R.W.*, 1958-59, 633; *J.T.*, 1958, 110; *R.C.J.B.*, 1958, 95, met noot DABIN, J.

¹³¹ Voor een overzicht van de verschillende standpunten terzake, zie o.m. VAN OEVELEN, A., «Kroniek van het huurrecht (1990-1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur», *R.W.*, 1996-97, (1105), p. 1121, nr. 40 en de verwijzingen aldaar in voetnoten 161 tot 164.

¹³² VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., *o.c.*, *J.T.*, 1997, p. 606, nr. 32.

tract aan te moedigen en te bevoordelen, zoals het vereiste van een geschrift bij een woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder (art. 3, § 6, Woninghuurwet) en om de automatische indexering van de huurprijs te kunnen toepassen (art. 6, eerste lid, Woninghuurwet).

De wet van 13 april 1997 heeft echter twee belangrijke schaduwzijden. In de eerste plaats is de Woninghuurwet door deze wijzigingen juridisch-technisch nog een stuk ingewikkelder geworden, bijvoorbeeld inzake de huur van korte duur en de onderhuur. Dit is niet bevorderlijk voor de toeganke-

lijkheid van deze wetgeving, waarmee ook veel niet-juristen te maken hebben. In de tweede plaats valt te betreuren dat de wetgever, in plaats van een of twee algemene overgangsregelen uit te vaardigen, een heel stel bijzonder complexe overgangsbepalingen heeft ingevoerd.

A. VAN OEVELEN
Gewoon hoogleraar aan de
Universiteit Antwerpen (UIA en UFSIA)

RECHTSPRAAK

HOF VAN CASSATIE

2e KAMER – 23 APRIL 1997

Voorzitter-rapporteur: de h. Ghislain

Openbaar ministerie: mevr. Liekendaël, procureur-generaal

Advocaat: mr. Motte de Raedt

Herstel in eer en rechten – Strafdossier – Recht van verdediging

Het herstel in eer en rechten, waarvan de rechtsgevolgen in art. 634 Sv. zijn opgesomd, is een maatregel die, ook al komt hij de veroordeelde ten goede, niettemin in het algemeen belang wordt genomen.

Die niet beperkende wetsbepaling heeft echter niet tot gevolg dat de gerechtelijk vastgestelde feiten, waarop de veroordeling van de in eer en rechten herstelde persoon gegrond was, bedekt worden alsof ze nooit hebben bestaan. Daaruit volgt dat niets eraan in de weg staat dat het dossier waarin ze zijn vastgesteld, gevoegd wordt bij het dossier van een latere vervolging, teneinde het geadieerde rechtscollege in te lichten over de persoonlijkheid van de betrokken persoon.

Door die voeging worden noch de regel van de eerlijke behandeling van de zaak, noch het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging geschonden.

C. t/ De R. e.a.

Gelet op de bestreden arresten, op 28 juni 1996 door de kamer van inbeschuldigingstelling van het Hof van Beroep te Brussel gewezen, en op 13, 28 en 29 januari 1997 door het Hof van Assisen van de provincie Waals Brabant;

...

Overwegende dat het herstel in eer en rechten, waarvan de rechtsgevolgen in artikel 634 van het Wetboek van Strafvordering zijn opgesomd, een maatregel is die, ook al komt hij de veroordeelde ten goede, niettemin in het algemeen belang wordt genomen; dat die niet beperkende wetsbepaling echter niet tot gevolg heeft dat de gerechtelijk vastgestelde

feiten, waarop de veroordeling van de in eer en rechten herstelde persoon gegrond was, bedekt worden alsof ze nooit hadden bestaan; dat daaruit volgt dat niets eraan in de weg staat dat het dossier van een latere vervolging, teneinde het geadieerde rechtscollege in te lichten over de persoonlijkheid van de betrokken persoon;

Overwegende dat door die voeging noch de regel van de eerlijke behandeling van de zaak, noch het algemeen beginsel van het recht van verdediging worden miskend, daar de beklaagde, zoals in dit geval, de mogelijkheid heeft gekregen om alle door het openbaar ministerie tegen hem aangevoerde gegevens ongehinderd tegen te spreken;

...

NOOT – Over het verleden van delinquenten

In het bovenstaande arrest maakt het Hof van Cassatie een subtiel onderscheid tussen het gerechtelijk verleden en het verleden tout court van een delinquent.

De strafrechter mag geen rekening houden met strafrechtelijke veroordelingen die krachtens art. 619 Sv. zijn uitgewist of waarvoor de veroordeelde krachtens art. 621 Sv. in eer en rechten is hersteld, maar hij mag wel verwijzen naar de kwalijke feiten die als grondslag voor deze veroordelingen hebben gediend, hij mag rekening houden met het vroeger wangedrag van de veroordeelde en met zijn ontaard karakter en zijn verdorven persoonlijkheid die uit vorige strafdossiers blijkt.

2. Met een verwijzing naar art. 634 Sv. besliste het Hof reeds eerder dat om het bestaan van herhaling vast te stellen geen rekening mag worden gehouden met uitgewiste veroordelingen (Cass., 13 november 1991, *Arr. Cass.*, 1991-92, 234; Cass., 31 maart 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 744; Cass., 22 november 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 1002).

3. Heeft de strafrechter bij de bepaling van de strafmaat o.m. rekening gehouden met het gerechtelijk verleden, ofschoon het uittreksel uit het strafregister melding maakte van veroordelingen die krachtens art. 619 of 621 Sv. uitgewist waren of waarvoor de betrokkene in eer en rechten was hersteld, dan is de beslissing, volgens het Hof van Cassatie,

niet naar recht verantwoord (Cass., 28 september 1994, *Arr.Cass.*, 1994, 789).

4. Wenste de Franstalige kamer van het Hof extra te beklemtonen dat het strafregister geen uitgewiste veroordeling mag vermelden, dan toonde de Nederlandstalige kamer zich veel inschikkelijker toen ze in haar arrest van 21 januari 1997 in zake F. Van F. (P.96.0376.N/1) geen bezwaar zag in de uitdrukkelijke vermelding van een uitgewiste veroordeling als «uit de context blijkt dat de rechter voor het bepalen van de aard en de maat van de opgelegde straf enkel rekening houdt met een niet uitgewiste veroordeling».

5. Feiten zijn nu eenmaal feiten en het Hof zegt terecht dat geen uitwissing of geen herstel in eer en rechten ze ongedaan kunnen maken. Ze volgen de dader, ze maken deel uit van zijn verleden, ze kenschetsen zijn persoonlijkheid.

Maar ook veroordelingen blijven feiten, zelfs als ze krachtens art. 634 Sv. niet meer als grondslag dienen voor de herhaling, geen beletsel vormen voor de voorwaardelijke veroordeling of in de uittreksels uit het strafregister of uit het militair stamboek niet meer mogen vermeld worden.

6. Leveren we ons niet over aan een wat overdreven formalisme wanneer we nietigheden zoeken in een vermelding van een uitgewiste veroordeling in het strafregister, terwijl we anderzijds aanvaarden dat het strafdossier betreffende deze veroordeling zonder enig bezwaar aan de strafrechter wordt onderworpen?

Of verwachten we dan van de strafrechter dat hij zich onnozel houdt als hij de vroegere veroordelingen onder ogen krijgt?

Es gibt auch bei Entscheidungen den Unterscheid zwischen Modell- und Konfektionskleidung...

A. Vandeplas

HOF VAN CASSATIE

2e KAMER – 29 APRIL 1997

Voorzitter-rapporteur: de h. Holsters

Openbaar ministerie: de h. Dubrulle

Advocaat: mr. Vermeersch

Voorlopige hechtenis – Onderzoeksrechter – Ontslag van onderzoek – Overname van gerechtelijk onderzoek

1. Door de beschikking van de raadkamer waarbij de onderzoeksrechter wordt ontlast van verder onderzoek, vervalt het door deze onderzoeksrechter verleende bevel tot aanhouding, waardoor de rechtspleging betreffende de handhaving van de krachtens dit bevel bestaande voorlopige hechtenis zonder voorwerp wordt.

2. Het bevel tot aanhouding dat bij de overname van het gerechtelijk onderzoek door de onderzoeksrechter wordt uitgevaardigd, is een autonome titel van aanhouding die niet gelijk te stellen is met het bevel tot aanhouding dat wordt uitgevaardigd tegen een in vrijheid gelaten of gestelde verdachte.

E.

Gelet op het bestreden arrest, op 11 april 1997 gewezen door het Hof van Beroep te Brussel, kamer van inbeschuldigingstelling;

...

Over alle middelen samen:

Overwegende dat door de beschikking van 17 januari 1997 van de Raadkamer te Brugge waarbij de onderzoeksrechter te Brugge werd ontlast van verder onderzoek, het door deze onderzoeksrechter verleende bevel tot aanhouding verviel, waardoor de rechtspleging betreffende de handhaving van de krachtens dit bevel bestaande voorlopige hechtenis van eiser zonder voorwerp werd;

Dat het bestreden arrest de handhaving betreft van eisers voorlopige hechtenis die werd bevolen bij bevel tot aanhouding van 17 januari 1997 van de onderzoeksrechter te Brussel, welk bevel een autonome titel van aanhouding is die niet gelijk te stellen is met het bevel tot aanhouding dat uitgevaardigd wordt tegen een in vrijheid gelaten of gestelde verdachte;

Overwegende dat de raadkamer alleen binnen de eerste vijf dagen na het verlenen van het bevel tot aanhouding, en eventueel de kamer van inbeschuldigingstelling bij beoordeling van het in deze fase ingestelde hoger beroep, wat voor de bestreden beslissing niet het geval is, de wettigheid en regelmatigheid van het bevel tot aanhouding onderzoekt;

Dat de middelen, in zoverre ze betrekking hebben op de, ingevolge de beschikking de onderzoeksrechter te Brugge van verder onderzoek te ontlasten, zonder voorwerp geworden en met de bestreden beslissing geen verband houdende beslissingen, niet ontvankelijk zijn; dat zij voor het overige falen naar recht;

...

NOOT – Zie ook Cass., 22 september 1993, *Pas.*, 1993, I, 739, waarin het begrip «in vrijheid gelaten of in vrijheid gestelde verdachte» in de zin van artikel 28, § 1, van de wet betreffende de voorlopige hechtenis nader wordt toegelicht.

HOF VAN BEROEP TE ANTWERPEN

1e KAMER – 30 SEPTEMBER 1997

Voorzitter: de h. Bijl

Raadsheren: de h. Luyckx en mevr. Vanstraelen

Openbaar ministerie: mevr. Van Leuven

Advocaat: mr. Vermassen

Slagen en verwondingen – 1. Opzet – S.M.-praktijken – 2. Instemming van het slachtoffer

1. Art. 392 Sw. vereist geen bijzonder opzet, maar slechts een gewoon algemeen opzet, dat verwezenlijkt is als de beklaagde willens en wetens de strafrechtelijk verboden daad verricht.

Het is bijgevolg niet vereist dat de beklaagde bovendien ook nog het oogmerk om schade toe te brengen had en het algemeen opzet verdwijnt niet, zelfs als er werd gehandeld met «goede» bedoelingen zoals het verschaffen van seksueel genot.

2. De instemming van het slachtoffer levert geen schulduitsluitingsgrond op omdat de strafwet van openbare orde is en het door art. 398 Sw. beschermde rechtsgoed, namelijk de lichamelijke integriteit, een ongeclausuleerd grondrecht is.

O.M. t/ X.

Overwegende dat de in aanmerking genomen feiten alle constitutieve bestanddelen van het misdrijf van artikel 398 Sw. opleveren: slagen en/of verwondingen toebrengen aan een ander levend persoon en dit opzettelijk, met name met het oogmerk om een bepaald levende persoon aan te randen;

Overwegende dat dit in artikel 392 Sw. omschreven opzet, geen bijzondere opzet maar slechts een gewoon algemeen opzet is, dat te dezen verwezenlijkt is doordat de beklaagden willens en wetens de strafrechtelijk verboden daad verrichten;

Overwegende dat bijgevolg niet vereist is dat de beklaagden bijkomend nog de bedoeling gehad hebben om schade toe te brengen en dat dit algemeen opzet niet verdwijnt, zelfs al zouden de beklaagden gehandeld hebben met een «goede» bedoeling, zoals het verschaffen van seksueel genot;

Overwegende dat de voltrekking van het misdrijf van artikel 398 Sw. evenmin vereist dat er tijdelijke of blijvende lichamelijke schade veroorzaakt wordt, maar dat in voorkomend geval de misdrijven van artikel 399 Sw. en volgende toepasselijk worden;

Overwegende dat de instemming van de geslagene te dezen geen schulditsluitingsgrond oplevert, omdat de strafwet van openbare orde is en omdat het beschermde rechtsgoed van artikel 398 Sw., namelijk de lichamelijke integriteit een ongeclausuleerd grondrecht is waarin alleen de wetgever kan optreden in bepaalde gevallen;

Overwegende dat de verdediging dienaangaande ondoelmatig verwijst naar de rechtsleer inzake het eigendomsrecht en de bescherming van de openbare zedelijkheid, omdat deze niet toepasselijk is op het grondrecht op lichamelijke integriteit; dat trouwens de wetgever zeer recent in de wet van 13 april 1995 tot bestrijding van de mensenhandel uitdrukkelijk bepaald heeft onder meer in artikel 380 *bis*, § 1, Sw., – waarop het feit van de telastlegging IV gegrond is, – dat het misdrijf voltrokken is, zelfs al is er toestemming van een meerderjarige;

Overwegende dat de instemming wel incidenteel in aanmerking genomen zou kunnen worden bij de beoordeling van de strafwaardigheid en alleszins bij de straftoemeting;

Overwegende dat er te dezen ook geen sprake kan zijn van een schulditsluitingsgrond wegens een onoverkomelijke rechtsdwaling; dat elk vooruitziend en redelijk persoon onder dezelfde omstandigheden zich rekenschap moest hebben gegeven van het feit dat dergelijke ernstige feiten in de omstandigheden waarin zij gepleegd werden, verboden bleven door de strafwet, ook al geschiedden zij binnen een S-M-praktijk; dat dit trouwens duidelijk blijkt uit het feit dat deze feiten zich niet eens konden of mochten voordoen in een S-M-club tussen gelijkgezinden, reden waarom er uitgeweken werd naar andere plaatsen;

...

NOOT – De voorziening tot cassatie tegen dit arrest werd verworpen bij arrest van 6 januari 1998 (p. 97, 1353).

BURGERLIJKE RECHTBANK TE GENT

2e KAMER – 17 OKTOBER 1997

Rechter: de h. Van den Berghe

Advocaten: mrs. Fazzi, Van Caenegem en Adant

Rechten van de mens – Recht op vrije meningsuiting en recht op informatie – Recht om kritiek te uiten – Grenzen

Zowel art. 19 Gw. als art. 10 E.V.R.M. garanderen het recht op een vrije meningsuiting en het recht op informatie. Dit omvat ook het recht om kritiek te uiten. Deze rechten zijn zo fundamenteel dat het opleggen van sancties bij een inbreuk hierop bijzonder delicaat en omzichtig dient te geschieden, en in elk geval niet kan wanneer, zoals in casu, de kritiek niet lichtzinnig of louter met het oogmerk om te schaden werd uitgebracht.

M. t/ S. en V.Z.W. de B.W.

1. Met een dagvaarding betekend dd. 26.01.1995 vordert M. de solidaire veroordeling van S. en de V.Z.W. De B.W. tot betaling van een provisionele schadevergoeding van 1.000.000 F. + vergoedende intresten + gerechtelijke intresten. Hij vordert eveneens de aantstelling van een deskundige met als opdracht de schade te begroten die eiser zou geleden hebben ingevolge de negatieve berichtgeving.

2. De eiser is exploitant van een privé-dierenpark te Gent en beweert schade geleden te hebben door het optreden van verwerende partijen die hem door tussenkomst van de pers in een negatief daglicht zouden geplaatst hebben. Verwerende partijen zouden daarbij gesteld hebben dat het dierenpark onveilig is voor bezoekers en dat de levensomstandigheden van de dieren onaanvaardbaar zouden zijn. Hierdoor zouden bezoekers weggebleven zijn en zou eiser inkomsten gederfd hebben. Thans vordert hij vergoeding van de geleden schade op grond van art. 1382 B.W.

3. Op 19 augustus 1994 legde S. als hoofdinspectrice van de V.Z.W. De B.W. klacht neer tegen eiser wegens inbreuken op art. 4, §§ 1-3, van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren. Voorafgaand had zij zich ter plaatse van de toestand vergewist en nodigde zij op 18 augustus 1994 de pers uit om 's anderendaags aanwezig te zijn.

Uit de overgelegde stukken, m.n. de persknipsels, een video van de nieuwsuitzending van V.T.M. en A.V.S. en het strafdossier, blijkt dat op 19 augustus 1994 S. samen met de politie en de pers aanwezig was in de zoo van verwerende partij. In de pers kwam zowel de verwerende partij, de eiser als de commissaris van politie aan bod.

Verder blijkt dat het dierenpark kortstondig door de burgemeester gesloten werd wegens de onveiligheid voor de bezoekers. De verbalisanten hadden vastgesteld dat de infrastructuur verscheidene gebreken vertoonde, zoals verroeste kooien, gaten in de omheining waardoor sommige dieren vrij in- en uitlopen, modder, vuil en uitwerpselen op de wandelpaden, kleine kooien voor de roofdieren...

Stuk 2 van eerste verwerende partij (nota van 9 november 1995 van de Afdeling Milieuhygiëne van de provinciale administratie aan de Gouverneur) toont aan dat vroeger reeds tekortkomingen o.m. met de beveiliging van de zone voor roofdieren werden vastgesteld.

Ook de rechtbank heeft *de visu* aan de hand van de door eiser overgelegde video van de nieuwsuitzendingen kunnen vaststellen dat de veiligheid voor de bezoekers gevaar liep.

Ten slotte kan, gelet op de overgelegde stukken, bezwaarlijk gesteld worden dat eiser zijn dieren houdt volgens de moderne inzichten inzake dierentuinen of volgens de fysiologische en ethologische behoeften van de onderscheiden diersoorten zoals art. 4 van de wet van 14 augustus 1986 op de bescherming en het welzijn der dieren voorschrijft.

4. Zowel art. 19 van de Belgische Grondwet als art. 10 van het E.V.R.M. garanderen het recht op een vrije meningsuiting en het recht op informatie. Dit omvat ook het recht om kritiek te uiten. Deze rechten zijn zo fundamenteel, dat de beteugeling van een inbreuk erop bijzonder delicaat en omzichtig dient te geschieden, en in elk geval niet kan wanneer, zoals *in casu*, de kritiek niet lichtzinnig of louter met het oogmerk om te schaden werd uitgebracht.

«Er moet ruimte zijn voor kritiek in het raam van het maatschappelijk debat. Wanneer bepaalde kritiek wordt gepubliceerd of kenbaar gemaakt, niet met de bedoeling om louter schade toe te brengen aan de eer of reputatie van bepaalde personen, organisaties of ondernemingen, maar om bepaalde mistoestanden aan de kaak te stellen en daaromtrent verder onderzoek of reactie uit te lokken, zal maar moeilijk de dwingende sociale noodzakelijkheid van een restrictieve of beteugelende beperking kunnen aangetoond worden. In dergelijke context kunnen negatieve waardeoordelen en zelfs scherpe vormen van kritiek blijkens de rechtspraak van het E.V.R.M. rekenen op verregaande bescherming van art. 10 E.V.R.M. (D. Voorhoof, «De vrijheid van meningsuiting van milieuverenigingen en actiegroepen», noot onder Vred. Mol, 25 april 1995, *Tijdschrift voor Milieurecht*, 1997, 130).

5. In onderhavige zaak kan, gelet op het voormelde sub 3., aan verwerende partijen niet worden ten laste gelegd op een lichtzinnige wijze te hebben gehandeld. De informatie die zij verstrekt heeft, was zelfs niet onjuist, noch kwaadwillig.

Bovendien is de berichtgeving niet éénzijdig geschied maar heeft de eiser meteen de gelegenheid gehad de kritiek al dan niet te weerleggen, zoals blijkt uit de overgelegde verslaggeving.

De eiser levert niet het bewijs van enige fout van de verwerende partijen noch van het bestaan van enige schade.

De vordering dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

(...)

RECHTBANK VAN KOOPHANDEL TE HASSELT

4e KAMER – 18 MAART 1997

Voorzitter: de h. Beerten

Advocaten: mrs. Goffin en De Vos loco De Langhe

Bevoegdheid en aanleg – Materiële bevoegdheid – Rechtbank van koophandel – Territoriale bevoegdheid – Bevoegdheidsbeding

De algemene bevoegdheid van de rechtbank van koophandel onderstelt dat eiser en verweerder beiden handelaar zijn en dat het geschil in de persoon van beiden het gevolg is van het verrichten van een daad van koophandel of van het bestaan van een verbintenis die per relationem van commerciële aard is geworden.

De territoriale bevoegdheid moet worden beoordeeld los van de grond van de zaak, aan de hand van wat in de dagvaarding wordt gesteld. Als in de dagvaarding geen melding wordt gemaakt van enige bevoegdheidsclausule, moet de bevoegdheid worden beoordeeld aan de hand van de bepalingen van art. 624 Ger.W.

N.V. M. t/ D.

Gelet de inleidende dagvaarding van 25 september 1996, waarbij aanlegster de ontbinding van de op 22 maart 1996 tussen partijen gesloten overeenkomst, alsmede de betaling van verweerder van een bedrag van 123.000-fr., meer de vergoedende intresten sedert 22 maart 1996, de gerechtelijke intresten en de kosten vordert.

1. Op 22 maart 1996 ondertekent verweerder een bestelbon m.b.t. het leveren en plaatsen van een veranda aan diens woning tegen een bedrag van 410.000- fr., excl. B.T.W.

Op 25 maart 1996 bevestigt aanlegster de bestelling.

Op dezelfde dag reikt aanlegster voor «werken uitgevoerd aan uw privéwoning gelegen op vorenvermeld adres» een voorschotfactuur uit ten bedrage van 30.000 fr.

Op 26 maart 1996 annuleert verweerder de bestelling.

Aanlegster verklaart zich hiermee niet akkoord en dringt aan op de uitvoering van de overeenkomst.

Bij brief van 29 maart 1996 stelt de raadsman van verweerder dat de op 22 maart 1996 gesloten overeenkomst valt onder de bepalingen van de wet op de handelspraktijken en verweerder derhalve het recht had om binnen een termijn van zeven dagen zonder kosten van de koop af te zien.

Bij brief van 4 april 1996 beweert aanlegster dat de wet op de handelspraktijken niet toepasselijk is op bedoeld contract.

Partijen voeren naderhand nog briefwisseling waarbij zij elk op hun eerder ingenomen standpunt blijven staan.

Aanlegster dagvaardt uiteindelijk verweerder tot ontbinding van de overeenkomst en tot betaling van een schadevergoeding van 123.000 fr.

2. Verweerder betwist dat de rechtbank van koophandel materieel bevoegd is om kennis te nemen van de vordering, daar de aankoop van de veranda betrekking heeft op de uitbreiding van het privé-gedeelte van zijn woning.

Aanlegster beweert dat de veranda bedoeld was om de handelszaak van verweerder uit te breiden.

De algemene bevoegdheid van de rechtbank van koophandel onderstelt dat eiser en verweerder beiden handelaars zijn en dat het geschil zowel in de persoon van de een als van de andere het gevolg is van het verrichten van een daad van koophandel of van het bestaan van een verbintenis die *per relationem* van commerciële aard is geworden.

M.b.t. dit laatste dient te worden vastgesteld dat *in tempore non suspecto* de voorschotfactuur van 26 maart 1996 duidelijk en ondubbelzinnig spreekt van werken aan de privéwoning van verweerder.

Met het feit dat aanlegster nadien een gewijzigde factuur (waarvan verweerder betwist dat hij ze ooit heeft ontvangen) heeft opgesteld, kan geen rekening worden gehouden, daar het niet uitgesloten is dat deze gewijzigde factuur werd opgesteld om bepaalde argumenten die verweerder ten gronde heeft aangevoerd in zijn brieven van 29 maart en 17 april 1996 te kunnen ontkrachten.

Aldus dient te worden aangenomen dat de veranda was bedoeld om de privé-woning van verweerder uit te breiden, zodat de aankoop ervan in de persoon van verweerder geen daad van koophandel is of een verbintenis is die *per relationem* commercieel van aard is geworden.

Derhalve is de rechtbank van eerste aanleg bevoegd.

3. Verweerder vraagt dat de zaak wordt verwezen naar de Rechtbank van Eerste Aanleg te Oudenaarde, terwijl aanlegster meent, ingevolge het in de bestelbon opgenomen bevoegdheidsbeding, dat de Rechtbanken te Hasselt bevoegdheid bezitten.

In zoverre de W.H.P.C. toepasselijk zou zijn, zou het bevoegdheidsbeding ingevolge de bepalingen van art. 32,20e, onrechtmatig kunnen zijn.

Zulks zou impliceren dat, om de rechtsgeldigheid van het bevoegdheidsbeding te beoordelen, de rechtbank de grond van de zaak zou dienen te onderzoeken.

Elk prejudicieel onderzoek van de grond van de zaak met het oog op de beslechting van een bevoegdheidsincident wordt echter door het Hof van Cassatie afgewezen.

De territoriale bevoegdheid moet worden beoordeeld los van de grond van de zaak, aan de hand van wat in de dagvaarding wordt gesteld (J. Laenens, «Overzicht van rechtspraak, Bevoegdheid (1979-1992)», *T.P.R.*, 1993, 1497, nr. 24).

In de dagvaarding wordt geen melding gemaakt van enige bevoegdheidsclausule, zodat de bevoegdheid dient beoordeeld te worden aan de hand van de bepalingen van art. 624 Ger.W.

Er is geen aanknopingspunt voorhanden waaruit zou moeten blijken dat conform art. 624, 2e, Ger.W. de Rechtbanken van Hasselt bevoegd zijn, zodat conform art. 624, 1e en 4e, Ger.W. de Rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oudenaarde bevoegdheid bezitten.

VREDEGERECHT TE WESTERLO

26 JULI 1995

Rechter: de h. Carens

Advocaten: mrs. Luyten en Geelen

Onrechtmatige daad – Aansprakelijkheid – Organisator van een autorally – Veiligheid van toeschouwers – Inspanningsverbintenis – Deelnemer aan autorally – Hoge snelheid

Aangaande het waarborgen van de veiligheid rust op de organisator van een autorally een inspannings- en geen resultaatsverbintenis. Hij voldoet aan die verbintenis wanneer hij alle voorzorgsmaatregelen heeft genomen die redelijkerwijze van hem mogen worden verwacht. Er kan van hem niet worden verwacht dat hij over heel de lengte van het parcours stevige barrières plaatst noch dat hij de toeschouwers op een afstand van 25 à 30 meter van de wedstrijd houdt.

Een deelnemer aan een autorally die tijdens de wedstrijd met een hoge snelheid rijdt, begaat geen fout zolang niet bewezen is dat hij zich niet gehouden heeft aan de algemeen geldende regels die zijn opgelegd aan autocoureurs die aan een autorally deelnemen.

C. t/ N.V. A.

Overwegende dat eiser vergoeding vordert van schade die zich voordeed bij een verkeersongeval te Herselt, in de Drie Eikenstraat op 3 november 1991, tijdens een georganiseerde autorally. Eiser stelt dat een aan de rally deelnemend voertuig waarvoor V.Z.W. Vlaamse Autosport Vereniging, de organisator van de rally, aansprakelijk zou zijn, door onaangepaste snelheid uit de bocht is gegaan tegen het dranghekken, waarbij zijn voertuig – dat vijf meters van het dranghek verwijderd gestaan zou hebben – werd beschadigd. Verweerder is de B.A.-verzekeraar van de V.Z.W. V.A.V.

Overwegende dat de feitelijke ongevalsomstandigheden die aan de betwisting ten grondslag liggen, enkel blijken uit een eenzijdige ongevalsangifte van eiser van 23 november 1991. Het feitenrelaas is uiterst summier en er werd geen aangifte gedaan bij enige politionele overheid.

Overwegende dat verweerder de B.A.-verzekeraar is, zowel van de organisator, de V.Z.W. V.A.V. als van de deelnemende autocoureurs.

1. Ten opzichte van de organisator V.Z.W. V.A.V.

Uit de schets van eiser blijkt geenszins dat hij zijn wagen vijf meter achter het dranghek had geplaatst. De organisator had het hek aldaar aangebracht omdat het een scherpe bocht betrof. In feite bevond eiser zich in een «vluchtweg», die de deelnemers aan de rally konden bezigen indien iemand de bocht zou missen of aan het slippen gaan. De organisator verkreeg ongetwijfeld de nodige administratieve toelating: nergens wordt beweerd dat deze niet zou zijn verkregen of dat de daarin gestelde voorwaarden niet zouden zijn nageleefd. Wat de aansprakelijkheid van organisatoren betreft, dient in het algemeen aangemerkt dat zowel t.a.v. de sportbeoefenaars of de wedstrijddeelnemers, van de toeschouwers of derden in het algemeen (bv. voorbijgangers), op de organisatoren algemene zorgvuldigheidsnormen – voortvloeiende uit de artt. 1382-1383 Burgerlijk Wetboek – rusten, waarvan de inhoud op grond van *feitelijke omstandigheden* wordt bepaald (Cornelis, L. «Sport en aansprakelijkheid» in *Sport en Recht*, Kluwer, 1986, 43). De organisator moet er in de eerste plaats voor zorgen dat de uitrusting of de inrichting van de sportaccommodatie veilig is (Baerten, J., «Aansprakelijkheid in verband met sport» in *Sportgids*, afl. 17, december 1987, bac. 6).

Wat het waarborgen van de veiligheid betreft, rust op de organisator van een snelheidswedstrijd een inspannings- en geen resultaatsverbintenis. De organisator voldoet aan deze verbintenis, wanneer hij alle voorzorgsmaatregelen heeft getroffen die redelijkerwijze van hem mogen worden verwacht (cf. Brussel, 6 december 1989, *R.G.A.R.*, 1991, 11825). Op grond van de summier feitelijke omstandigheden die bekend zijn, dient aanvaard te worden dat de organisator hieraan in casu heeft voldaan. Van de organisatoren van een autowedstrijd kan niet worden verwacht dat zij over heel de lengte van het parcours stevige barrières plaatsen, noch dat zij de toeschouwers op een afstand van 25 à 30 meter van de wedstrijd houden. (Rb. Luik, 9 oktober 1984, *Jur. Liège*, 1984, 598).

De organisator, V.Z.W. V.A.V. heeft in casu geen enkele fout of inbreuk gepleegd.

2. Ten opzichte van de deelnemer van de rally

Het is veelbetekend dat de identiteit van de deelnemer-bestuurder die het dranghekken raakte, niet eens bekend is. Hoe dan ook is verweerder de B.A.-verzekeraar van alle deelnemende coureurs. Ook hier moet worden gewezen op de particuliere normen die de rallywedstrijden beheersen. Het is normaal dat bij dergelijke wedstrijden de deelnemers bepaalde risico's nemen (om te winnen) en er is *in casu* niet aangetoond dat de deelnemer in kwestie een onbezonnen of overdreven risico heeft genomen of een onvoorzichtigheid heeft begaan, rekening houdende met de voormelde specifieke normen (cf. Luik 10 november 1987, *De Verz.*, 1988, 702). Het is niet bewezen dat hij onaangepast reageerde, onvoldoende bedreven was of ervaring miste (cf. Hof Antwerpen 24 april 1985, *R.W.*, 1985-86, 2228). Wat voormelde specifieke normen betreft, hoge snelheid tijdens een snelheidswedstrijd houdt geen fout in, zolang niet is bewezen dat de coureur zich niet gehouden heeft aan de algemeen geldende regels die zijn opgelegd aan coureurs die aan een autorace deelnemen (cf. Corr. Hasselt, 12e Kamer, 26 maart 1990, onuitgegeven, A.R. nr. 785 – snelheid van 150 km/uur). Een rallypiloot die na het nemen van een S-bocht de controle over zijn stuur verloor, begaat geen fout «omdat het uit de bocht gaan of slippen van een wagen in dergelijke wedstrijden een normaal koersfenomeen is», aldus Brussel 6 december 1989, (*R.G.A.R.*, 1991, 11825). Ook in de persoon van de rijder is *in casu* derhalve geen enkele fout of inbreuk bewezen.

Overwegende dat zo hij al geen fout beging door zijn voertuig aldaar te plaatsen, eiser in ieder geval de normale risico's eigen aan een dergelijke rallywedstrijd, vrijwillig heeft aanvaard;

Overwegende dat gelet op het voorgaande, de vordering als ongegrond afgewezen dient te worden;

...

WETGEVING IN KORT BESTEK

Onder de zorg van de Faculteit van de Rechtsgeleerdheid van de V.U.B. (coördinatie: Prof. Dr. M. van Damme)

Dit overzicht betreft de wetgeving bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van juli 1997 en kwam tot stand met medewerking van A.M. Baeke, G. Debersaques, V. De Saedeleer, P. Dufaux, M. Maus en R. Pascariello.

Inbeslagneming en verbeurdverklaring – Internationale samenwerking

In het B.S. van 3 juli 1997 werd de wet van 20 mei 1997 betreffende de internationale samenwerking inzake de tenuitvoerlegging van inbeslagnemingen en verbeurdverklaringen bekendgemaakt. Deze wet bepaalt onder welke voorwaarden en volgens welke procedure de verzoeken tot tenuitvoerlegging van voorlopige maatregelen of inbeslagnemingen met het oog op verbeurdverklaring, en van beslissingen tot verbeurdverklaring uitgesproken in een vreemde staat, in België kunnen worden uitgevoerd.

De uitvoering van het verzoek wordt niet toegestaan indien zulks de soevereiniteit, de veiligheid, de openbare orde of andere wezenlijke belangen van België zou kunnen schaden. Ook indien het strafbaar feit waarop het verzoek betrekking heeft een politiek misdrijf is, of wanneer er redelijke gronden bestaan om te geloven dat het verzoek is ingegeven door overwegingen tegenstrijdig met artikel 14 E.V.R.M., wordt er aan het verzoek geen gevolg gegeven.

Een beslissing tot verbeurdverklaring uitgesproken door de rechterlijke autoriteiten van een vreemde Staat wordt in België tenuitvoergelegd indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Allereerst moet de beslissing gegrond zijn op een vonnis van veroordeling van de betrokken persoon. Het feit dat aan de beslissing ten grondslag ligt, moet ook volgens de Belgische wetgeving een strafbaar feit vormen. Een volgende voorwaarde is dat het veroordelend vonnis moet zijn gewezen met eerbiediging van de rechten van de verdediging. Bovendien mag de betrokken persoon in België voor hetzelfde feit nog niet zijn gevonnisd. Een vijfde voorwaarde is dat het veroordelend vonnis en de beslissing van verbeurdverklaring definitief en uitvoerbaar moeten zijn. Een zesde voorwaarde is dat de straf volgens de Belgische wetgeving niet mag verjaard zijn. De zevende en laatste voorwaarde is dat de zaken waarop de verbeurdverklaring betrekking heeft, moeten hebben gediend of waren bestemd voor het plegen van een misdrijf, of dat het zaken moet betreffen die uit het misdrijf voortkomen, of dat het vermogensvoordelen moeten betreffen die rechtstreeks uit het misdrijf verkregen zijn of goederen en waarden die in de plaats van het misdrijf zijn gesteld of inkomsten uit de belegde voordelen.

Wanneer de Belgische Staat wordt verzocht een beslissing tot verbeurdverklaring ten uitvoer te leggen, maakt de correctionele rechtbank van de plaats waar de betrokken goederen gelegen zijn, die beslissing uitvoerbaar na het openbaar ministerie en de veroordeelde persoon te hebben gehoord. De rechtbank dient evenwel eerst na te gaan of de hierbovenvermelde voorwaarden zijn vervuld en of de weigeringsgronden niet van toepassing zijn. Het openbaar ministerie en de veroordeelde persoon kunnen tegen de beslissing van de rechtbank een voorziening in cassatie instellen.

De verzoeken tot het nemen van voorlopige maatregelen of tot inbeslagneming met het oog op verbeurdverklaring ingediend door een vreemde Staat, geven in België aanleiding tot tenuitvoerlegging mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Ten eerste dient het verzoek uit te gaan van een rechterlijke overheid. Het feit waarop het verzoek betrekking heeft moet, volgens de Belgische wetgeving, alsook volgens de wetgeving van de vreemde Staat, een misdrijf vormen. De persoon waarop het verzoek betrekking heeft, mag in België voor hetzelfde feit nog niet zijn gevonnisd. Ten slotte dient de maatregel waarom wordt verzocht, door de Belgische rechterlijke autoriteiten, krachtens het Belgisch recht, te kunnen worden genomen, met het oog op opsporingen of vervolgingen, indien het om een analoge interne zaak gaat.

Wanneer de Belgische Staat wordt verzocht een voorlopige maatregel of een inbeslagneming met het oog op verbeurdverklaring ten uitvoer te leggen, maakt de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg van de plaats waar de betrokken goederen gelegen zijn, de voorlopige maatregel of de inbeslagneming uitvoerbaar, na te hebben gecontroleerd

dat de voorwaarden vervuld zijn en de weigeringsgronden niet van toepassing zijn. In spoedeisende gevallen worden de voorlopige maatregelen die onverwijld ten uitvoer moeten worden gelegd, genomen op beschikking van de onderzoeksrechter van de plaats waar de betrokken goederen gelegen zijn. Die maatregelen worden niet gehandhaafd indien zij binnen vijf dagen te rekenen vanaf de beschikking niet worden bevestigd door de raadkamer.

De wet van 20 mei 1997 vermeldt geen specifieke datum van inwerkingtreding.

R.P.

Werkloosheidsreglementering – P.W.A.-stelsel

Door het K.B. van 25 juni 1997 (*B.S.*, 3 juli 1997) worden een aantal wijzigingen aangebracht in de regeling m.b.t. het P.W.A.-stelsel. Door de grote vraag van de gebruikers kan niet meer worden volstaan met de huidige criteria van inschrijving voor een werkloze in een plaatselijk werkgelegenheidsagentschap en is het dus dringend noodzakelijk om de bestaande criteria aan te passen en te vereenvoudigen.

Allereerst worden wijzigingen aangebracht in de omschrijving van «langdurig werkloze».

Vervolgens wordt bepaald dat de werkloze die als deeltijdse werknemer is tewerkgesteld en die een conventioneel brugpensioen of de aanvullende vergoeding van ontslagen bejaarde grensarbeider geniet, geen activiteiten mag verrichten als bedoeld in het betrokken artikel.

Bovendien bepaalt dit besluit dat het agentschap aan de werkloze die prestaties verricht in het raam van een P.W.A., een P.W.A.-contract moet bezorgen.

Dit besluit is in werking getreden op 1 juli 1997.

P.N.D.

Tewerkstelling in doorstromingsprogramma's

Ter uitvoering van de wet van 21 december 1994 houdende de sociale en diverse bepalingen en van de wet van 26 juli 1996 tot bevordering van de werkgelegenheid en tot preventieve vrijwaring van het concurrentievermogen kunnen de werkgevers vanaf 21 juni 1997 doorstromingsprogramma's organiseren. De bedoeling van het K.B. van 25 juni 1997 (*B.S.*, 3 juli 1997) is om deze werkgevers onverwijld op de hoogte te brengen onder welke voorwaarden en modaliteiten het banenplan ter bevordering van de tewerkstelling van werkzoekenden van toepassing is op de tewerkstelling van werkzoekenden in de doorstromingsprogramma's, zodat de tewerkstellingsobjectieven maximaal kunnen worden gerealiseerd.

Een eerste wijziging betreft de werknemers waarvoor de werkgever kan worden vrijgesteld van de werkgeversbijdragen voor de sociale zekerheid. Vervolgens wordt een wijziging aangebracht in de periodes die worden beschouwd als periodes van vergoede volledige werkloosheid. Ten slotte worden wijzigingen aangebracht in de omschrijving van de werknemers die niet in aanmerking komen voor een vrijstelling van de werkgeversbijdragen voor sociale zekerheid.

Dit besluit is in werking getreden op 3 juli 1997.

P.N.D.

Z.I.V.-regeling – Arbeidsongeschiktheids- en moederschapsuitkering

In het *B.S.* van 3 juli 1997 zijn twee koninklijke besluiten van 13 april 1997 bekendgemaakt tot wijziging van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994.

Het eerste koninklijk besluit wijzigt het uitkeringspercentage en het betrokken tijdvak van de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Gedurende de eerste dertig dagen van arbeidsongeschiktheid wordt de uitkering vastgesteld op 60% van het gederfde loon. Vanaf de eenendertigste dag wordt het bedrag verminderd tot 55% van het gederfde loon voor gerechtigden zonder personen ten laste of aan wie geen hogere uitkering kan worden toegekend. Voor de andere categorieën blijft de 60% behouden. Voor werklozen mag de uitkering gedurende de eerste zes maanden van de arbeidsongeschiktheid niet meer bedragen dan de werkloosheidsuitkering waarop ze gerechtigd zijn. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 15 november 1996 en geldt voor arbeidsongeschiktheden die ten vroegste op 16 oktober 1996 aanvangen.

Het tweede koninklijk besluit legt het bedrag van de moederschapsuitkering vast die in de plaats komt van de vroegere arbeidsongeschiktheidsuitkering. In hoofdstuk III van titel III van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 (*B.S.*, 31 juli 1996) wordt een afdeling VIIbis «*Bedragen en toekenningsvoorwaarden van de moederschapsuitkering gedurende de periode van moederschapsbescherming bedoeld in artikel 114bis van de gecoördineerde wet*» ingevoegd. Het besluit heeft uitwerking met ingang van 6 oktober 1996.

A.M.B.

Controlemechanisme E.V.R.M.

In het *B.S.* van 4 juli 1997 werd de wet van 27 november 1996 bekendgemaakt houdende instemming met het Protocol nr. 11 bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden, betreffende herstructurering van het controlemechanisme ingesteld door dat Verdrag, en Bijlage, gedaan te Straatsburg op 11 mei 1994.

Het bij het Verdrag ingestelde controlemechanisme diende dringend geherstructureerd te worden teneinde de doeltreffendheid van de bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden door het Verdrag te handhaven en te verbeteren. Het toenemend aantal verzoekschriften en het groeiend aantal leden van de Raad van Europa liggen mede aan de basis van deze herstructurering.

De meest ingrijpende wijziging bestaat erin dat de bestaande Europese Commissie en het bestaande Europese Hof voor de Rechten van de Mens worden vervangen door een nieuw permanent Hof. Ter behandeling van bij het Hof aanhangig gemaakte zaken, houdt het Hof zitting in comités van drie rechters, in Kamers van zeven rechters en in een Grote Kamer van zeventien rechters.

Het Protocol treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt na het verstrijken van één jaar na de datum waarop alle partijen bij het Verdrag het Protocol hebben ondertekend.

R.P.

Provinciewet

De wet van 25 juni 1997 tot wijziging van de provinciewet, de wet van 1 juli 1860 tot wijziging van de provinciewet en de gemeentewet wat betreft de eedaflegging en de wet van 19 oktober 1921 tot regeling van de provincieraadsverkiezingen (*B.S.*, 5 juli 1997, inwerkingtreding op 15 juli 1997) beoogt – luidens het Kamerverslag (*Gedr. St.*, 1996-97, nr. 935/8, 2) – niet een revolutionaire hervorming van de provinciale instellingen tot stand te brengen, maar wel in de toekomst een vlottere werking ervan mogelijk te maken. Het voornoemd verslag geeft het volgende overzicht van de in de besproken wet opgenomen bepalingen (p. 3-7):

- een aantal vernieuwingen worden ingevoegd wat de democratische werking betreft van de provincieraad en de bestendige deputatie: de provincieraad vergadert minimum één keer per maand (art. 44, eerste lid, (nieuw) Prov.W.); institutionalisering van het principe dat de provincieraad in zijn midden commissies kan oprichten (art. 50, *in fine* (nieuw)); modernere procedures voor de openbaarheid van de debatten, de handhaving van de orde tijdens de debatten, de onverenigbaarheden en het vragenrecht van de provincieraadsleden (art. 14-17 van de wet van 25 juni 1997 en art. 20 (art. 65bis Prov. W.). Wat de bestendige deputatie betreft, moet vooral worden gewezen op de nieuwe wijze van verkiezing (art. 27 van de wet; art. 96 (nieuw Prov.W.) – die analoog is aan de bepaling in de nieuwe gemeentewet en waardoor politieke overloperij m.a.w. wordt uitgeschakeld –, op de bevoegdheid voor het archief (art. 107 (nieuw) Prov.W.) en op de nieuwe regeling in verband met de ondertekening van de stukken van de provincie (art. 119, derde lid, (nieuw) Prov.W.);

- bevestiging van het statuut en de bevoegdheden van de gouverneur in die zin dat de gouverneur voorzitter is van de bestendige deputatie zonder stemrecht, tenzij de bestendige deputatie een rechtsprekende functie uitoefent. In dit geval heeft de gouverneur een doorslaggevende stem bij stemming der stemmen (art.30 van de wet van 25 juni 1997);

- het voorafgaand onderzoek van de dossiers voorgelegd aan de bestendige deputatie (art. 30 van de wet van 25 juni 1997);

- de consequente schrapping van elke referentie naar het Gemeentekrediet van België, zodat het elke provincie vrij staat te bepalen bij welke financiële instelling zij gaat aankloppen;

- het invullen van een nieuwe functie: de provincieontvanger in plaats van de rekenplichtige (zie de nieuwe titel VIIbis, Prov.W., bestaande uit de artikelen 113bis t.e.m. 114);

- de invoering van provinciebedrijven (artt. (nieuw) 114bis en 114quater Prov.W.) en autonome provinciebedrijven (artt. (nieuw) 114quinquies e.v. Prov.W.);

- de invoering van een provinciale volksraadpleging overeenkomstig dezelfde principes als op gemeentelijk niveau (niet bindend, slechts stemopneming indien 40% opkomst,...) (nieuwe titel Xbis, omvattend de artikelen 140-1 t.e.m. 140-12 Prov.W.).

G.D.

Ambtenarenrecht – Diverse maatregelen

In het *B.S.* van 8 juli 1997 werd de wet van 20 mei 1997 bekendgemaakt houdende diverse maatregelen inzake amb-

tenarenzaken. De wet wijzigt een groot aantal andere wetten van uiteenlopende aard en voorziet in een gediversifieerde regeling van inwerkingtreding, al naargelang de wijzigingen waarover het gaat. Sommige van de wijzigingen welke de wet bevat hebben specifiek op welbepaalde instellingen betrekking (Nationaal Orkest van België, Koninklijke Munt-schouwburg, Paleis voor Schone Kunsten, A.B.O.S., Rijksdienst voor Pensioenen).

De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op wat volgt:

- *de arbeidsherverdeling*: er wordt gestreefd naar een versoepeling van de bestaande regeling inzake de vervroegde halftijdse uittreding en de vierdaagse werkweek op vrijwillige basis;

- *het werkgelegenheidsbeleid*: beoogt vooral de rechtstoestand van sommige categorieën van contractuelen een meer stabiele grondslag te geven en de selectie van kandidaat-ambtenaren objectiever en efficiënter te laten verlopen;

- *het human resources management*: wordt tot stand gebracht door een grotere mobiliteit van de ambtenaren welke het moet mogelijk maken dat de beschikbare personeelsinformatie beter op de behoeften van de diensten wordt afgestemd;

- *het vakbondsstatuut*: de wet bevat diverse maatregelen inzake aangelegenheden die het voorwerp zijn geweest van het intersectoraal akkoord 1995-1996 betreffende o.m. het vakbondsstatuut;

- *de sociale bescherming van de ambtenaren*: betreft o.m. de preventie van beroepsziekten en de voorwaarden waaronder een ontslagen statutaire ambtenaar alsnog in aanmerking kan komen voor het recht op werkloosheidsuitkering.

- *het politiek verlof*: de wet beoogt in een meer sluitende regeling terzake te voorzien voor de federale ambtenaren;

- *de Staatshervorming*: deze wijzigingen zijn van een eerder technische aard en beogen sommige teksten aan te passen aan de oprichting van bepaalde instellingen.

M.V.D.

Vennootschappen – Openbare uitkoop aanbidding van effecten

In het *B.S.* van 8 juli 1997 werd het K.B. van 11 juni 1997 bekendgemaakt tot wijziging van het koninklijk besluit van 8 november 1989 op de openbare overnameaanbiddingen en de wijzigingen in de controle op vennootschappen.

De voornaamste wijziging die in het K.B. van 8 november 1989 wordt aangebracht, bestaat erin dat in dat besluit een nieuw hoofdstuk IV wordt ingevoegd betreffende de openbare uitkoop aanbiddingen. In het nieuwe hoofdstuk worden de voorwaarden opgesomd waaraan elke openbare uitkoop aanbidding moet voldoen, wordt in een regeling van kennisgeving aan de Commissie voor het Bank- en Financieel zaken voorzien, wordt de inhoud en de openbaarmaking van het prospectus geregeld, wordt de procedure van goedkeuring van het prospectus beschreven en wordt de duur van de aanvaardingsprocedure vastgesteld.

Het K.B. van 11 juni 1997 vermeldt geen specifieke datum van inwerkingtreding.

M.V.D.

Z.I.V.-regeling – Elektronisch doorsturen van gegevens

Voor werkgevers aangesloten bij de Rijksdienst voor sociale zekerheid of de Rijksdienst voor sociale zekerheid van

de provinciale en plaatselijke overheidsdiensten is het voortaan mogelijk om met toepassing van het koninklijk besluit van 12 juni 1997 tot wijziging van het koninklijk beleid van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994 (*B.S.*, 8 juli 1997, 18.125), voor elk refertejaar, de identificatie- en verzekerbaarheidsgegevens van de werknemers elektronisch door te sturen aan de verzekeringsinstellingen. Voor de werknemers, die een onderbrekingstoelage ontvangen, worden deze gegevens door de Rijksdienst voor arbeidsvoorziening elektronisch doorgestuurd. Is de elektronische doorsturing onmogelijk of is de werknemer niet aangesloten of ingeschreven bij een verzekeringsinstelling, dan ontvangt de werknemer, via zijn werkgever, een papieren bijdragebon, opgesteld door de betreffende Rijksdienst, die binnen de maand van ontvangst moet afgegeven worden aan de verzekeringsinstelling.

Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 1997.

A.M.B.

Jaarlijkse vakantie werknemers

Het K.B. van 23 april 1997 (*B.S.*, 10 juli 1997) wijzigt het ogenblik waarop het vakantiegeld voor arbeiders wordt uitbetaald. Artikel 20 van de wet van 11 april 1995 tot invoering van het «handvest» van de sociaal verzekerde bepaalt immers dat er ambtshalve intresten verschuldigd zijn in geval van te late betaling.

Als gevolg van het voornoemd besluit wordt in het K.B. van 30 maart 1967 tot bepaling van de algemene uitvoeringsmodaliteiten van de wetten betreffende de jaarlijkse vakantie van werknemers voortaan bepaald dat het vakantiegeld aan de arbeider wordt uitgekeerd op het ogenblik dat hij zijn vakantie neemt en, in geval van splitsing van de vakantie, naar aanleiding van zijn hoofdvakantie en, dit ten vroegste op 2 mei van het vakantiejaar. Tegelijk wordt artikel 24 van het K.B. van 30 maart 1967 (betreffende de arbeider die de pensioengerechtigde leeftijd bereikt) opgeheven.

Het besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 1997.

P.N.D.

Sociale identiteitskaart – Vorm en vermeldingen

Door het K.B. van 19 juni 1997 (*B.S.*, 11 juli 1997) wordt artikel 4, eerste lid, van het K.B. van 18 december 1996 houdende maatregelen met het oog op de invoering van een sociale identiteitskaart ten behoeve van sociaal verzekerden uitgevoerd. De kaart zal geen enkel opschrift dragen, ook niet de vermelding «sociale identiteitskaart».

In artikel 1 van het besluit worden het materiaal en de afmetingen van de kaart vastgelegd. Daarenboven worden in dit artikel de technische karakteristieken van het micro-circuit dat in de kaart wordt opgenomen, weergegeven. In de artikelen 2 en 3 wordt het uitzicht van de achtergrond van respectievelijk de voor- en de keerzijde van de kaart beschreven en wordt naar het model van de kaart verwezen, dat in bijlage bij het besluit wordt gevoegd. Artikel 4 bepaalt de volgorde, de aard en de karakteristieken van de persoonlijke vermeldingen die op de kaart zullen worden gedrukt. Artikel 5 tenslotte omschrijft de inhoud van de gegevens die voorkomen in het micro-circuit.

P.N.D.

Bescherming werknemers – Ioniserende straling

De richtlijn 90/641/Euratom van 4 december 1990 inzake de praktische bescherming van externe werkers die gevaar lopen aan ioniserende straling te worden blootgesteld tijdens hun werk in een gecontroleerde zone, die reeds op 31 december 1993 opgenomen moest zijn in onze wetgeving, wordt met het koninklijk besluit van 25 april 1997 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's voortkomende uit ioniserende straling (*B.S.*, 12 juli 1997, 18.512) omgezet in Belgisch recht. De bestaande reglementering inzake ioniserende straling blijft onverminderd van toepassing, maar wordt op een aantal punten verduidelijkt.

De werkgever is verplicht elke betrokken werknemer voor de blootstelling te onderwerpen aan een geneeskundig onderzoek bij indiensttreding en aan een periodiek onderzoek, waarvan de frequentie wordt bepaald door de arbeidsgeneesheer, naargelang de doses. Het besluit bepaalt waaruit deze bijkomende onderzoeken moeten bestaan. De werkgever moet er op toezien dat de arbeidsgeneesheer de werknemer voldoende inlicht over de risico's verbonden aan de blootstelling aan ioniserende straling.

Externe ondernemingen en zelfstandige externe werkers, die activiteiten uitoefenen in een gecontroleerde zone, dienen een voorafgaande aangifte te doen aan de Administratie van de Arbeidshygiëne en -geneeskunde. De externe onderneming is hetzij rechtstreeks, hetzij via overeenkomsten met de exploitant, verantwoordelijk voor de bescherming van haar werkers tegen straling, op de wijze zoals vastgelegd in het besluit. De exploitant van een gecontroleerde zone waar externe werkers activiteiten uitoefenen, is van zijn kant rechtstreeks dan wel via overeenkomsten, verantwoordelijk voor de praktische aspecten van de bescherming tegen straling.

Het besluit legt voorts de taken van de arbeidsgeneeskundige diensten en van de dienst voor fysische controle vast.

Onder de voorwaarden die de Minister van Tewerkstelling en Arbeid bepaalt, wordt voorzien in de oprichting van een gecentraliseerd nationaal net en in de opmaak van een individueel document voor de aan ioniserende straling blootgestelde externe werker.

De slotbepalingen van het besluit voorzien in een aantal noodzakelijke aanpassingen aan het A.R.A.B. en in een controle op de naleving van het besluit.

Het K.B. van 25 april 1997 vermeldt geen specifieke datum van inwerkingtreding.

A.M.B.

Fiscale ambtenaren gedetacheerd bij de parketten

Ingevolge art. 71 van de fiscale programmawet van 28 december 1992 (*B.S.*, 31 december 1992) werden, met het oog op de bestrijding van de fiscale fraude, ambtenaren van het Ministerie van Financiën ter beschikking gesteld van de procureur des Konings en van de arbeidsauditeur om dezen bij te staan in de uitoefening van hun taken. (zie ook i.v.m. de terbeschikkingstelling K.B., 17 juni 1994, *B.S.*, 14 juli 1994; M.B., 18 juni 1994, *B.S.*, 14 juli 1994). Deze ambtenaren kregen onder meer de bevoegdheid om als getuige op te treden in een strafzaak.

In de praktijk is echter gebleken dat de gedetacheerde ambtenaren in de uitoefening van hun werkzaamheden beperkt waren omdat zij niet over de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings en van de arbeidsauditeur beschikken. Om de gedetacheerde ambtenaren nog beter te kunnen inschakelen in de strijd tegen de fiscale fraude, bestond dan ook de noodzaak om eveneens aan deze ambtenaren de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings en van de arbeidsauditeur te geven (Vr. en Antw., Kamer, 1995-1996, 5134). Dit geschiedde uiteindelijk door de wet van 10 juni 1997 (*B.S.*, 18 juli 1997; geen specifieke datum van inwerkingtreding).

M.M.

O.C.M.W. – Steun aan asielzoekers

In het *B.S.* van 18 juli 1997 werd het koninklijk besluit van 29 mei 1997 bekendgemaakt waarbij uitvoering wordt gegeven aan artikel 60, § 1, vierde lid, van de O.C.M.W.-wet van 8 juli 1976.

Luidens de voornoemde wetsbepaling kan het O.C.M.W. dat een asielzoeker steunt die niet daadwerkelijk verblijft op het grondgebied van de gemeente die het centrum bedient, het O.C.M.W. van de werkelijke verblijfplaats van de betrokken asielzoeker verzoeken het sociaal onderzoek uit te voeren. Dit laatste centrum is ertoe gehouden het verslag van het sociaal onderzoek over te zenden aan het centrum dat erom vraagt, binnen de door de Koning vastgestelde termijn. In het *K.B.* van 29 mei 1997 geeft de Koning uitvoering aan elk van de delegaties welke Hem in artikel 60, §1, vierde lid, van de O.C.M.W.-wet worden verleend.

Het besluit is in werking getreden de dag waarop het in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt, met dien verstande dat, wat het tarief betreft voor de prestaties van het O.C.M.W. dat het sociaal onderzoek heeft uitgevoerd (artikel 4 van het besluit), dat tarief van toepassing is op de sociale onderzoeken die aangevraagd worden vanaf de datum waarop het besluit in werking treedt.

M.V.D.

Protestwet

1. De protestwet van 3 juni 1997 (*B.S.*, 19 juli 1997) betreft enerzijds de protesten wegens niet-betaling van wisselbrieven en orderbriefjes, en anderzijds protesten wegens niet-betaling en niet-acceptatie.

De protesten wegens niet-betaling van wisselbrieven en orderbriefjes die in de Verrekeningskamer worden aangeboden, worden opgemaakt door de gerechtsdeurwaarders bij een door de Koning te dien einde aangewezen instelling, die «centrale depositaris» wordt. Artikel 3 van de wet somt de gegevens op die in de protestakte dienen te worden opgenomen.

De centrale depositaris bewaart de protestakte. Binnen de vier dagen vanaf de dagtekening van het protest bezorgt hij de kredietinstelling die het protest heeft aangevraagd, als ook de kredietinstelling aan wie het handelspapier ter betaling is aangeboden, een bericht dat de essentiële gegevens van die akte en van het geprotesteerde handelspapier bevat.

De protesten wegens niet-acceptatie of niet-betaling, andere dan protesten wegens niet-betaling van wisselbrieven en orderbriefjes, worden door de gerechtsdeurwaarders opgemaakt. Artikel 6 stelt de vermeldingen van de protestakte vast. Uiterlijk de eerste werkdag na de dagtekening van het protest maakt de gerechtsdeurwaarder een eensluidend verklaard afschrift van de protestakte over aan de centrale depositaris. Indien het geprotesteerd handelspapier geheel of gedeeltelijk wordt betaald voordat de in artikel 443 van de wet van 18 april 1951 betreffende het faillissement, de bankbreuk en het uitstel van betaling, genoemde tabel wordt verzonden, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld een attest m.b.t. die betaling aan de centrale depositaris.

Een door de centrale depositaris gehouden repertorium vermeldt alle protestakten. Dit repertorium kan de vorm van een computerbestand aannemen.

De protestwet treedt in werking op dezelfde dag als de onder punt 2 besproken wet van 10 juni 1997.

2. In het *B.S.* van 19 juli 1997 werd de wet van 10 juni 1997 houdende diverse bepalingen met betrekking tot de protesten bekendgemaakt.

Deze wet wijzigt een aantal bepalingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. De voornaamste wijziging betreft de termijn binnen welke de registratie van protesten dient te gebeuren. Protesten dienen binnen de acht dagen, te rekenen vanaf de datum van inschrijving van het protest in het door de centrale depositaris gehouden repertorium, ter registratie te worden aangeboden.

De besproken wet wijzigt eveneens artikel 443 van de voornoemde wet van 18 april 1851, in die zin dat binnen de eerste tien dagen van elke maand de centrale depositaris naar de voorzitter van de rechtbank van koophandel van de woonplaats of, indien het een rechtspersoon betreft, van de zetel van de debiteur van het handelspapier, een tabel dient te zenden met de protesten van de geaccepteerde wisselbrieven en van de orderbriefjes die in de loop van de vorige maand werden geregistreerd en waarvoor de betaling nog niet werd vastgesteld door de centrale depositaris of hem nog niet werd medegedeeld. Deze tabel bevat de vermeldingen bedoeld in artikel 3, 1° tot 7° van de protestwet van 3 juni 1997.

Ten slotte heft de wet van 10 juni 1997 de protestwet van 10 juli 1877 op.

De wet van 10 juni 1997 zal in werking treden op een door de Koning te bepalen datum.

R.P.

Effectisering van schuldvorderingen – Uitvoeringsmaatregelen

De wet van 12 december 1996 (zie deze kroniek, *R.W.*, 1997-1998, p. 93) heeft ingrijpende wijzigingen aangebracht in de wetgeving betreffende de instellingen voor belegging in schuldvorderingen (hierna «IBS» genoemd). Zo zal het voortaan ook mogelijk zijn voor een IBS om haar financieringsmiddelen aan te trekken zonder een beroep te doen op het publiek spaarwezen. De voornoemde wet heeft daarom een onderscheid ingevoerd tussen een IBS die een beroep doet op het publiek voor het geheel of een deel van haar financieringsbehoeften (art. 105, eerste lid, 1°, a en b, van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten) en een IBS die voor haar financiering

geen enkel beroep doet op het publiek (art. 105, eerste lid, 1035, c, van de laatstgenoemde wet).

Als gevolg van het invoeren van de nieuwe categorie van IBS diende het toepassingsgebied van het K.B. van 29 november 1993 op de instellingen voor belegging in schuldvorderingen beperkt te worden tot de IBS die beroep doen op het publiek. Tevens dienden, ter uitvoering van artikel 119 nonies van de wet van 4 december 1990, in hetzelfde besluit regels opgenomen te worden m.b.t. de aanstelling, de erkenning en de bevoegdheden van vertegenwoordigers van de houders van schuldinstrumenten. Ook dienden voor zowel de publieke als de private IBS gepaste boekhoudregelen te worden vastgesteld, in het bijzonder voor het geval met toepassing van artikel 119 *septies* van de wet van 4 december 1990 tot compartimentering wordt overgegaan.

Het K.B. van 8 juli 1997 (*B.S.*, 26 juli 1997; geen specifieke datum van inwerkingtreding) brengt de nodige aanpassingen aan in het K.B. van 29 november 1993 en bevat daarnaast nog andere uitvoeringsmaatregelen van de wet van 12 december 1996, onder meer wat de inschrijving en de werking van de IBS betreft (zie in dat verband ook het verslag aan de Koning bij het K.B. van 8 juli 1997, *B.S.*, 26 juli 1997, p. 19.340).

M.V.D.

Inkomstenbelasting – Fiscale aftrek van bepaalde restauratiekosten

Krachtens artikel 104, 8°, W.I.B.92, mag de eigenaar van een niet verhuurd gebouw onroerend goed dat beschermd is overeenkomstig de wetgeving op het behoud van monumenten en landschappen en dat voor het publiek toegankelijk is, sommige uitgaven voor het onderhoud en de restauratie van dat goed van zijn totaal netto-inkomen aftrekken. De aftrek wordt slechts door de fiscus toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Het onroerend goed moet beschermd zijn krachtens de wetgeving op het behoud van monumenten en landschappen (cfr. o.m. voor het Vlaams Gewest, decreet van 3 maart 1976 (*B.S.*, 22 april 1976), het onroerend goed mag niet verhuurd zijn gedurende het belastbaar tijdperk waarvoor de aftrek wordt gevraagd en het onroerend goed moet voor het publiek toegankelijk zijn. Onder deze voorwaarden kan de belastingplichtige de kosten van restauratie en onderhoud die noodzakelijk zijn om het betrokken goed of een gedeelte ervan in stand te houden of in zijn vroegere staat te herstellen, van zijn totaal netto-inkomen in mindering brengen.

Deze wet vermeldt geen specifieke datum van inwerkingtreding.

M.M.

Vrijstelling van roerende voorheffing – Dividenden

De fiscale wetgeving voorziet in heel wat vrijstellingen van roerende voorheffing. Deze vrijstellingen worden opgesomd in de artikelen 264 tot 266 W.I.B.92 en de artikelen 105 tot 118 van het K.B.; W.I.B.92. Een aantal van deze artikelen stellen als voorwaarde voor de verzaking aan de roerende voorheffing voor dividenden dat op het ogenblik van de toekenning van de dividenden er reeds gedurende een ononderbroken periode van ten minste 1 jaar een deelneming moet hebben bestaan van ten minste 25%. Op 17 oktober 1996

heeft het Europees Hof van Justitie echter beslist dat deze voorwaarde in strijd is met de moeder-dochterrichtlijn van 23 juli 1990.

Het K.B. van 6 juli 1997 (*B.S.*, 30 juli 1997; geen specifieke bepaling van inwerkingtreding) heeft tot doel de Belgische wetgeving met deze Europese rechtspraak in overeenstemming te brengen.

M.M.

Vertegenwoordiging van mannen en vrouwen in adviesorganen

De wet van 20 juli 1990 had tot doel een evenwichtige aanwezigheid van mannen en vrouwen in organen met adviserende bevoegdheid te garanderen. Het blijkt echter dat deze wet niet de gewenste impact heeft gehad. De wet van 17 juli 1997 (*B.S.*, 31 juli 1997) beoogt hierin verandering te brengen.

Eerst en vooral schrijft de wet voor dat ten hoogste twee derde van de leden van een adviesorgaan van hetzelfde geslacht mag zijn.

Vervolgens worden er in sancties op twee terreinen voorzien. Voortaan worden de kandidaturen die niet voldoen aan de in de wet gestelde vereiste, teruggestuurd naar de voordragende instantie en blijft het mandaat vacant tot wanneer aan de voorwaarden is voldaan. Daarnaast kan het adviesorgaan slechts op rechtsgeldige wijze adviezen uitbrengen wanneer het voldoet aan de opgelegde samenstelling. Wat dit laatste betreft, bevat de wet een afwijkmogelijkheid.

Tot slot dient de Minister belast met gelijke kansen voor mannen en vrouwen om de twee jaar een verslag voor te leggen aan de federale Kamers en dient de samenstelling van de bestaande adviesorganen te worden aangepast bij de eerstvolgende vernieuwing van de mandaten en dit uiterlijk tegen 31 december 1999.

De wet van 17 juli 1997 is op 11 augustus 1997 in werking getreden.

V.D.S.

KANTTEKENING

PERSMEDEDELING – VERBOND VLAAMSE ACADEMICI

1. Het Verbond der Vlaamse Academics (VVA) feliciteert de Vlaamse stafhouders voor hun doortastende houding ten aanzien van de archaische unitaire structuren van de Nationale Orde van advocaten van België. Zij hebben ingezien dat het in hun beroep, zoals in vele andere domeinen, niet meer mogelijk is om verplicht samen te werken met de Frans-taligen in een unitaire structuur. Het VVA hoopt dat hun protest zal leiden tot een behoorlijk werkende Vlaamse Orde van advocaten, die weliswaar met een Waalse Orde van advocaten zal samenwerken op basis van vrijwilligheid in die gevallen waarin er overeenstemming mogelijk is, maar verder autonoom werkt ten bate van de advocaten en rechtzoekenden van de Vlaamse gemeenschap. Het resultaat van de splitsing van de Brusselse balie, meer dan tien jaar geleden, toont aan dat dit een eis is van behoorlijk bestuur.

2. Het VVA stelt vast dat er in het domein van de rechtshulp, zoals in talloze andere domeinen, een ongecontroleerde, niet-objectieve en niet-transparante geldstroom is van Vlaanderen naar Wallonië. Zoals in andere domeinen weigeren de Franstaligen in de unitaire structuren om klaarheid te scheppen en in het hele land dezelfde normen toe te passen. Uit de door de Minister van Justitie voor enkele dagen vrijgegeven cijfers blijkt dat voor het verlenen van rechtshulp aan minderbedeelden, jonge advocaten in sommige Waalse arrondissementen gemiddeld tot negenmaal meer geld krijgen dan bv. jonge Vlaamse advocaten te Brussel (van 90.000 F tot 780.000 F). Aangezien rechtshulp een bij uitstek persoonsgebonden materie is, dient de bevoegdheid daarover volgens de Grondwet toe te komen aan de Gemeenschappen. Het VVA eist dan ook dat onmiddellijk werk wordt gemaakt naar een overheveling van de regeling en financiering van de rechtshulp naar de Gemeenschappen, die dan ieder de voor hun Gemeenschap gewenste politiek kunnen voeren.

3. Het VVA sluit zich aan bij het protest van de Vlaamse Juristenvereniging en het Vlaams Pleitgenootschap tegen het federale ontwerp tot wijziging van de taalwet in gerechtszaken en het schandalige misbruik dat de Franstaligen maken van de gerechtelijke achterstand en de decennialange overtreding van de wet door Franstalige ministers. Nadat twee arresten van de Raad van State (R.v.St., 26 maart 1997, Koot, nr. 65.647 en R.v.St., 9 oktober 1996, Delvaux, nr. 62.459) de benoeming van meer dan een derde Nederlands-onkundigen onmogelijk hebben gemaakt, past de huidige Minister van Justitie de taalwet weliswaar toe, maar geeft hij toe aan Franstalige chantage door ze dan maar meteen te veranderen. Terwijl nu twee derde van de magistraten in de rechtbank van Brussel-Halle-Vilvoorde een grondige kennis van beide talen moet bewijzen, wordt dit in het regeringsontwerp herleid tot een derde die moet slagen in een bij K.B. georganiseerd examen (het vereiste van grondige kennis wordt zelfs voor dit derde niet gesteld!) en een derde die een voldoende kennis moet aantonen. Dit laatste betekent echter helemaal niets. Er komt zelfs niet eens een bepaling die een magistraat die zogezegd kennis heeft van het Nederlands verbiedt om vertaling te vorderen van stukken die in het Nederlands zijn gesteld. Dit laatste is nochtans een van de redenen voor gerechtelijke vertraging in een aantal domeinen.

Het VVA is in tegendeel van mening dat alle magistraten die bevoegd zijn over een tweetalig gebied een behoorlijke kennis moeten hebben van beide talen. In plaats van het taalvereiste te reduceren tot een derde of twee derde van magistraten in een enkele rechtbank, moet ze in tegendeel worden uitgebreid naar alle magistraten die bevoegd zijn over het Hoofdstedelijk Gewest Brussel, in eerste aanleg, in hoger beroep, in cassatie enzovoort. De Franstaligen mogen beseffen dat de gelijke behandeling van het Nederlands te Brussel een bestaansvoorwaarde is voor België.

4. Los van de vorige vraag stelt het VVA vast dat Vlaams-Brabant nog steeds volledig c.q. voor een groot deel onder tweetalige hoven en rechtbanken ressorteert. Zoals verscheidene verenigingen, waaronder het Vlaams Pleitgenootschap, in het verleden reeds vorderden, dienen deze hoven en rechtbanken eindelijk te worden gesplitst in eentalige rechtscolleges, waarvan de bevoegdheid beperkt is tot hun taalgebied.

5. Ten slotte stelt het VVA vast dat, terwijl de Minister oor heeft naar de overbelasting van Franstalige magistraten te Brussel, de algemene scheeftrekking binnen het magistratenkader ten nadele van Vlaanderen toegedekt blijft. In het Hof van Cassatie moeten meer dan 60% Nederlandstalige zaken worden behandeld met slechts de helft van de magistraten, die dus anderhalf keer zoveel werk hebben als hun Franstalige collega's. Reeds meer dan tien jaar vraagt de Vlaamse Juristenvereniging een aanpassing van dit kader. Het VVA sluit zich hierbij aan.

Ook op het vlak van de rechtbanken en vredegerichten is er een grote scheeftrekking. Op het vlak van de hoven van beroep wordt die nog versterkt, door aan alle hoven van beroep proportioneel evenveel bijkomende raadsheren toe te kennen.

De meeste Vlaamse rechtscolleges moeten het met minder magistraten stellen dan de Waalse rechtscolleges met een gelijkaardige bevolking of aantal zaken. Ook dit wijst erop dat de rechtsbedeling - d.i. de organisatie en bestraffing van de rechtscolleges - als een persoonsgebonden materie aan de Gemeenschappen dient toe te komen.

BOEKEN

C.A.J.M. KORTMANN, W.A.G. WARMELINK en S.E. ZIJLSTRA, **De gevolgen van de Awb voor het staatsrecht**, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1997, 48 pp.

Dit boekje is een aanzet om de Nederlandse Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet vanuit een bestuursrechtelijk, maar vanuit een staatsrechtelijk perspectief te bestuderen. Drie auteurs werden daarvoor aangesproken. Kortmann heeft het over het begrip «delegatie» in de grondwet, de Awb en de provincie- en gemeentewet («Waar staatsrecht en bestuursrecht elkaar raken. Delegatie in de Grondwet c.a. en in de Algemene wet bestuursrecht», p. 1-7). Warmelink geeft aan dat de problematiek betreffende de bevoegdheidsgrondslag voor subsidies, waarover reeds veel is gediscussieerd, door de Awb niet is opgelost, maar enkel nog meer omstreeden is geworden («De Awb en het mysterie van de verborgen bevoegdheid tot subsidiëring», pp. 9-29). Zijlstra ten slotte heeft het over het toezicht op bestuursorganen (pp. 31-48). Daarbij wordt de staatsrechtelijk interessante vraag opgeworpen of de achterliggende principes van autonomie van het orgaan en terughoudendheid bij toezicht in dezelfde mate gelden voor territoriaal en voor functioneel gedecentraliseerde lichamen. Verder worden echter enkel de verschillende vormen van toezicht besproken, zodat toch wordt teruggevallen op een typisch bestuursrechtelijke invalshoek.

Dit werk is een bijdrage in de reeks Publikaties van de Staatsrechtsskring, waarin op zich interessante staatsrechtelijke vraagstukken eerder kort en beperkt of fragmentarisch worden behandeld. In dit geval gaat het om een vrij technische bespreking van de Awb en haar verhouding met bepaalde andere wetten, wat maakt dat het boekje wel zeer specifiek op de Nederlandse markt is gericht.

Patricia Popelier

HILDE HOUBEN-BERTRAND, **De politieke veiligheid op een scharniermoment (Deel I), De economische toestand in Limburg in 1996 (Deel II)**, Studie voor de rede uitgesproken door gouverneur Hilde Houben-Bertrand tijdens de provincieraad van Limburg van 1 oktober 1997, Uitgave Provinciebestuur van Limburg, 235 pp.

De redevoeringen van de Limburgse provinciegouverneur winnen steeds aan volume en zijn wetenschappelijke naslagwerken geworden met sterk documentaire inslag.

Zulks mag geen verwondering wekken aangezien de dynamische en bezielende leiding van gouverneur Hilde Bertrand haar vruchten afwerpt op de administratie in al haar geledingen.

Dit jaar was het onderwerp van haar toespraak voor de provincieraad overwegend gewijd aan de veiligheidsproblematiek in de provincie.

Zij kon hierbij rekenen op een uitgelezen team van medewerkers uit rijkswacht en politiekriegen.

Zo wordt o.m. aandacht gewijd aan de veiligheid en de rol van de overheid, de criminaliteit en onveiligheid in de provincie Limburg en het beheer, gezag en morfologie van de politiediensten.

Ook de samenwerking op lokaal, provinciaal en federaal niveau krijgt de volle aandacht als structuren in beweging.

Ten slotte bespreekt mevrouw de gouverneur de rol van het provinciaal niveau in het veiligheidsbeleid met o.m. aandacht voor de coördinatieopdrachten van de provinciegouverneurs inzake openbare orde.

Uiteindelijk worden vragen gesteld bij de aanbevelingen van het verslag-Verwilghen voor een geïntegreerde politiestructuur. De modaliteiten voor implementatie van de aanbevelingen zoals voorgesteld door de expert-commissie-Huybrechts en de blauwdruk van de Commissie voor de Binnenlandse Aangelegenheden van de Senaat onder voorzitterschap van mevr. J. Milquet.

Aan het slot doet gouverneur Bertrand een oproep aan de provincieraad om de politieke veiligheid, die zich op een scharniermoment bevindt, ter harte te nemen en haar taak ernstig te nemen. De structuren en middelen zijn voorhanden, Limburg is er klaar voor.

De studie is gestoffeerd met 309 eindnoten.

Joris Luyckx.

F. DELPÉRÉE en M. VERDUSSEN, **La responsabilité pénale des ministres fédéraux, communautaires et régionaux**, Centre d'études constitutionnelles et administratives, Brussel, Bruylant, 1997, 174 pp.

Dit boek neemt de referaten over van de studiedag die het «Centre d'études constitutionnelles et administratives» van de U.C.L. georganiseerd heeft op 21 oktober 1996 in het Parlement.

Naast rechtsvergelijkende bijdragen van Franse en Italiaanse juristen over de vervolging en de berechting van ministers, treft men benevens de inleiding van M. Verdussen en de besluiten van F. Delpérée, de bijdragen van M. Franchimont en van A. Alen over de Belgische situatie aan, alsook de tussenkomsten van enkele deelnemers, w.o. P. Lemmens, K. Rimanque en J. Velaers.

De behandelde problematiek is hoofdzakelijk van drieërlei aard:

- het verloop van het onderzoek, m.i.b. de eerbiediging van het geheim van het onderzoek en het vermoeden van onschuld, die in de praktijk hebben opgehouden te bestaan, nu ministers reeds vooraf veroordeeld worden door de rechtbank van de publieke opinie;
- de fase van de inbeschuldigingstelling, waaromtrent de vraag rijst of het optreden van een politiek orgaan wel een gelukkige oplossing is omdat het niet altijd voldoende waarborgen biedt om elke twijfel omtrent zijn objectieve onpartijdigheid uit te sluiten;
- de bevoegde rechtsinstantie om ministers te berechten. Volgens sommigen blijft het Hof van Cassatie best bevoegd omdat het voldoet aan de vereisten waaraan zulk een instantie moet beantwoorden, te weten onafhankelijkheid en het verzekeren van alle waarborgen voor een behoorlijke rechtsbedeling. Anderen zijn van oordeel dat er het probleem rijst dat het Hof van Cassatie niet dagelijks bezig is met het beoordelen van feiten. De meeste raadsheeren hebben wel in hun loopbaan een ruime ervaring opgedaan met rechtspreken, maar die ervaring ligt in het verleden. Het gevaar dat elke jurist bedreigt, nl. dat hij door een te grote fixatie op het recht, een zekere blindheid ontwikkelt voor de «levende werkelijkheid», is a fortiori een gevaar dat cassatierechts bedreigt. Ook tegen de bevoegdheid van het Hof van Cassatie pleit het argument dat er geen berechting in twee instanties mogelijk is, hetgeen niet strookt met de waarborgen die in de regel aan beklaagden in strafzaken gegeven moeten worden.

Bij de lectuur van dit actueel boek, mag de lezer niet uit het oog verliezen dat de meeste bijdragen de weergave van de mondelinge referaten zijn, maar dat bepaalde bijdragen naderhand werden bewerkt, zodat deze laatste rekening houden met de later tot stand gekomen wetten van 17 december 1996 en 28 februari 1997.

Alain De Nauw

T.A.W. STERK, **Arresten burgerlijk procesrecht met annotaties**, editie 1997, Tjeenk Willink, 1997, 1031 pp.

In een handig pocketformaat verscheen de vierde, herziene druk van de Arrestenbundel Burgerlijk Procesrecht.

Ten behoeve van het onderwijs in alle juridische faculteiten in Nederland bevat de bundel in hoofdzaak arresten van de Nederlandse Hoge Raad, waarvan de bestudering verplicht is of wordt aanbevolen. De arresten zijn onverkort overgenomen uit de Nederlandse jurisprudentie of soms een andere bron.

In zeer beperkte mate worden ook mijlpaalarresten van het Europees Hof van de Rechten van de Mens en van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen opgenomen. Te betreuren valt dat slechts het Kalimijnen-arrest van het Europees Hof van Justitie opgenomen werd. Andere arresten ter uitlegging van het E.E.X.-Verdrag verdienden ook een plaats in deze arrestenbundel.

De arresten werden chronologisch en niet thematisch gerangschikt. Zowel het artikelregister als het chronologisch register verhogen de bruikbaarheid van deze arrestenbundel. Spijtig genoeg ontbreekt nog steeds een trefwoordenregister voor wie niet voldoende vertrouwd is met het Nederlands Burgerlijk Procesrecht.

De arrestenbundel werd op de eerste plaats samengesteld voor studenten in de rechten. Een korte inleiding werd opgenomen over de wijze waarop naar de mening van de samensteller een student de bestudering van een arrest ter hand kan nemen. De bundel, die een periode bestrijkt van 1931 tot medio 1997, is echter eveneens een nuttig werkinstrument voor al wie als rechtspracticus of wetenschapper in het Gerechtelijk Recht bedrijvig is.

Jean Laenens

MEDEDELINGEN

Binnenlandse Francqui-leerstoel Rechten

Prof. K. Lenaerts, buitengewoon hoogleraar aan de KUL en rechter in het Gerecht van eerste aanleg van de Europese Gemeenschappen, is door het Bureau van de Francqui-leerstoel, op voordracht van UFSIA aangesteld om de Binnenlandse Francqui-leerstoel 1997-98 te bekleden.

In overeenstemming met prof. Lenaerts, en in samenspraak met het departement Rechten van UIA, is volgend programma uitgewerkt voor deze leerstoel:

Programma:

Academische zitting: maandag 23 februari 1998, 17.30 uur: «De Europese Unie: doel of middelen.

Lessen in het kader van de cursus Publiekrechtelijke instellingen (prof. J. Velaers), op maandagavond, 17 tot 19 uur.

- Wetgeving en bestuur in de Europese Unie (2 maart 1998)
- Vertegenwoordiging, transparantie en subsidiariteit: het democratiegehalte van de Europese Unie (9 maart 1998)
- Het Verdrag Van Amsterdam en de uitbreiding van de Europese Unie (16 maart 1998)
- Rechtsbescherming door het Hof van Justitie en het Gerecht van eerste aanleg (23 maart 1998)

Lessenreeks aan het departement rechten in UIA.

- «Procesrechtelijke regelen in het communautaire recht», i.h.k.v. «Gerechtelijk recht en bewijsrecht» (prof. J. Laenens) en «Internationaal privaatrecht» (dr. J. Meeusen), maandag 23 maart 1998, 14 tot 16 uur.
- «De Europese Unie in het internationale rechtsverkeer», i.h.k.v. «Europees recht» (prof. H. Vanhees), maandag 30 maart 1998, 14 tot 16 uur
- «Europees mededingingsrecht» i.h.k.v. «Handels-, economisch en financieel recht» (prof. R. Van den Bergh), maandag 20 april 1998, 14 tot 16 uur
- «De taak van de constitutionele rechter» i.h.k.v. «Staatsrecht (Prof. K. Rimanque), maandag 27 april 1998, van 10 tot 12 uur.

Informatie: UFSIA, Faculteit Rechten, Rodestraat 14, 2000 Antwerpen, tel. 03/220.45.98 en fax: 03/220.45.46.



GROEP TRACTEBEL zoekt in het kader van de uitbreiding van haar activiteiten en ter versterking van haar juridische dienst

een jurist (M/V)

gespecialiseerd in het Europees recht, alsook in het mededingings- en handelsrecht.

Een zeer goede kennis van het Frans en het Engels is noodzakelijk. De functie vereist enkele jaren ervaring in bovenvermelde materies aan de balie of als bedrijfsjurist.

Gelieve uw kandidatuur met curriculum vitae te bezorgen aan
de Heer J. de Garcia, Hoofd van de juridische dienst, TRACTEBEL n.v.,
Troonplein, 1 te 1000 Brussel

Juridisch Lexicon - The Legal Lexicon Nederlands - Engels

A. van den End

ISBN 90-73489-06-7 - BEF 4.950 - 778 blz.

Het Nederlands-Engels Juridisch Lexicon is een onmisbaar werkinstrument voor diegene die juridische teksten in het Engels moet schrijven of naar het Engels vertalen. Dit lexicon biedt meer dan de bestaande woordenlijsten en -boeken. Het bevat circa 26.000 lemmata, in veel gevallen gevolgd door korte zinnestelsels ter verduidelijking van het gebruik.

Wat maakt deze uitgave uniek?

- **Praktisch.** De sub-ingangen zijn strikt alfabetisch gehouden, met een minimum aan verwijzingen, wat de gebruiker extra tijdswinst oplevert.
 - **Actueel.** Verouderde termen zijn zoveel mogelijk vermeden.
 - **Volledig.** Bij veel termen is rekening gehouden met naast elkaar bestaande vertalingen voor hetzelfde begrip, waarbij de keuze wordt gelaten aan de gebruiker. Waar nuttig geacht, is het Amerikaanse equivalent toegevoegd. Naast de puur juridische terminologie uit de advocatuur, notariaat en rechtbank omvat het lexicon uiteraard ook relevante begrippen uit de aangrenzende gebieden van verzekering, bankwezen, accountancy en onroerend goed.
- Het lexicon bevat een omvangrijke lijst van wetten en verdragen met de officiële vertaling of Engelse benaming.

INTERSENTIA RECHTSWETENSCHAPPEN

Churchillaan 108 • 2900 Schoten • Tel.: 03/680.15.50 - Fax: 03/658.71.21



Ga even zitten.

Wij hebben een fiscaal interessant voorstel.

Denk ruim.

Renting. Bij de aanschaf van een nieuwe wagen neemt u de tijd om modellen, opties en kleuren met elkaar te vergelijken. Waarom zou u dat dan niet doen voor de betaalformule? CERA Lease en CERA Bank bieden renting aan, een wagenfinanciering die voor vrije beroepers onmiddellijk ingebracht kan worden als beroepskost. Bovenop deze fiscale winst geeft CERA Bank als ruimdenkende bank nog een uitgebreid pakket voordelen, met onder andere een fikse korting op een handfree GSM-kit. Wilt u niet bij de pakken blijven zitten? Vul dan deze bon hieronder in en spring eens binnen bij een CERA-bankkantoor in uw buurt. Denk ruim.

☐ **JA**, ik wil dat CERA Bank voor mij de fiscaal voordeligste betaalformule berekent.

Naam:

Voornaam:

Straat:

Nr.:

Postcode:

Plaats:

Tel:

Fax:

Gewenste type auto:

Prijs excl. BTW

Hoelang wenst u de auto te houden? ☐ 2 jaar ☐ 3 jaar ☐ 4 jaar ☐ 5 jaar

Vul deze bon in en ga ermee naar een CERA-bankkantoor of stuur hem naar CERA Lease, Parijsstraat 52, 3000 Leuven of fax naar 016/24 41 99

CERA Bank, houder van het bestand, zal de door u verstrekte gegevens alleen gebruiken voor marketing en communicatie. U kunt deze gegevens eventueel inkijken en aanpassen, en ook het openbaar register raadplegen. (Wet van 8/12/92).



BANK

<http://www.CERA.be>