

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1982-1983

26 APRIL 1983

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer L. Van den Bossche C.S. —

**houdende regeling van de huurovereenkomsten
voor sociale woningen**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De huurwetgeving is erg actueel de laatste jaren ; ze staat volop in discussie. Sedert 1975 is er een opeenvolging van huurwetten, die jaarlijks dwingende bepalingen vastleggen over de huurprijs en de bijkomende lasten en kosten, en over de opzeg. Daarmee is ook het besef gegroeid dat een volledige hervorming van de huurwetgeving zich opdringt. De bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, dat nog dateert uit 1804, houden geen rekening met de werkelijkheid. Deze bepalingen gaan uit van de gelijkheid van de partijen, die een fictie is, en laten verhuurder en huurder vrij overeen te komen wat ze willen. Deze vrijheid van contracteren is puur theoretisch. In werkelijkheid wordt er niet tussen evenwaardige partijen onderhandeld over de contractuele voorwaarden, maar is er sprake van een toetredingscontract. De eigenaar-verhuurder legt een contract voor en de huurder heeft de keuze : het contract aanvaarden en tekenen, of elders een woning gaan zoeken. Ten hoogste kan nog over enkele minder belangrijke punten gepraat worden.

Dat is zeker zo voor de huurders van een „sociale woning”, dit is een woning die toebehoort aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan een door haar erkende bouwmaatschappij. De bouwmaatschappijen zijn eigenaar van grote blokken of van ganse wijken, en gebruiken eenvormige contracten voor het verhuren van de woning. Bovendien heeft de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting een standaardcontract opgesteld, en zij verzoekt elke bouwmaatschappij dit contract te gebruiken voor elke nieuwe verhuring. De indivi-

duale huurder heeft dus niet de mogelijkheid een aantal bepalingen ter discussie te stellen en te wijzigen. Waar de vrijheid van contracteren in feite niet meer bestaat, is het verkeerd in rechte te doen alsof dat wel nog zo is. Als de wetgever niet tussenkomt om de verhouding tussen huurder en verhuurder te regelen, is het in werkelijkheid de sterkste partij, in casu de eigenaar-verhuurder, die de wet stelt.

De huurder van een sociale woning zit bovendien des te meer in een zwakke positie, omdat hij niet kan genieten van de bescherming van de tijdelijke huurwetten. Sinds 1976 reeds worden de sociale woningen uitgesloten uit het toepassingsgebied van de tijdelijke huurwetten. Dat is volkomen terecht in de mate dat deze wetten de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte regelen. Voor sociale woningen geldt een bijzondere reglementering, waarbij de huurprijs gebaseerd is op de kostprijs van de woning en gekoppeld is aan het inkomen van de huurder. Maar deze uitsluiting heeft ook tot gevolg dat de huurder van een sociale woning op andere punten niet de bescherming heeft waarvan zijn collega in de particuliere sector wel geniet. Zo heeft de huurder van een sociale woning niet het recht de juistheid van de hem aangerekende lasten en kosten te controleren, en kan hij door de verhuurder opgezegd worden zonder dat daarvoor enige reden moet opgegeven worden. Deze bestaande ongelijkheid tussen de huurders in de sociale en de particuliere sector willen wij ongedaan maken.

Aangezien de vrijheid van contracteren een mythe is, willen wij in de huurwetgeving het systeem van aanvullende bepalingen vervangen door een geheel van hoofdzakelijk dwingende bepalingen. Met dat doel hebben wij in de Kamer van Volksvertegenwoordigers een wetsvoorstel betreffende de huurovereenkomsten neergelegd (Kamer stuk 450 (1982-1983)-Nr. 1). Wij zijn er voorstander van aan de huurders van sociale woningen en van private woningen dezelfde rechten toe te kennen, afgezien van die punten waar de specifieke situatie van de sociale sector een andere regeling vereist. Onder meer is de reglementering van de huurprijs totaal verschillend voor beide sectoren. In de particuliere sector wordt de basishuur nog steeds door het marktmechanisme bepaald, maar wordt de verdere evolutie van de huurprijs door wettelijke bepalingen beheerst. In de sociale sector is de uiteindelijk te betalen huurprijs een op de geactualiseerde kostprijs gebaseerde basishuur, aangepast aan het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder. Om de twee jaar wordt de huurprijs herzien. Aangezien de vraag naar sociale huurwoningen nog steeds veel groter is dan het aanbod, is het ook normaal dat een systeem met voorwaarden en prioriteiten werd opgesteld om de vrijkomende woningen toe te wijzen aan de eerste sociaal gerechtigden. In de particuliere sector beslist de eigenaar willekeurig aan wie hij zijn woning verhuurt. Nog voor een aantal andere punten is het aangewezen specifieke bepalingen te laten gelden voor sociale en voor particuliere woningen.

De reglementering van de huurprijs en van de toelating als huurder tot de sociale woningen is een gewestelijke materie. Voor Vlaanderen vinden we deze reglementering terug in het koninklijk besluit van 18 december 1979 houdende reglementering, voor het Vlaamse Gewest, van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, dat in uitvoering van artikel 3 1 van de Huisvestingscode genomen is. De overige rechten en plichten van huurder en verhuurder worden tot nu toe door het Burgerlijk Wetboek geregeld. Nochtans menen wij dat ook dit gewestelijke materie is. Artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bepaalt dat de huisvesting een aangelegenheid is bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet. Het huisvestingsbeleid

behoort dus tot de bevoegdheid van de gewestelijke organen. Het ter beschikking stellen van goedkope huurwoningen voor personen met een bescheiden inkomen is een essentieel instrument van dit huisvestingsbeleid. De voorwaarden waaronder die woningen verhuurd worden, niet alleen de prijs, maar ook de duur bijvoorbeeld, en alle andere rechten en verplichtingen van huurder en eigenaar moeten dus door het Gewest kunnen worden bepaald. Artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zegt dat decreten rechtsbepalingen kunnen bevatten in aangelegenheden waarvoor de Vlaamse Raad niet bevoegd is, als die bepalingen onontbeerlijk zijn voor de uitoefening van haar bevoegdheid. De bewering dat dit voorstel van decreet zich volop in de sfeer van het burgerlijk recht situeert, is juist, maar wij kunnen niet aannemen dat het niet tot de gewestelijke materie zou behoren. Vooreerst is de reglementering over de huurprijs net zo goed burgerlijk recht : het is de uitwerking van de hoofdverplichting van de huurder huur te betalen. Bovendien moet het Gewest voor het voeren van een eigen huisvestingsbeleid, en meer bepaald voor een sociaal huurbeleid, noodzakelijkerwijze de voorwaarden waaronder verhuurd wordt, kunnen vastleggen.

Met dit voorstel van decreet raken wij – voorlopig – niet aan de reglementering die vastgelegd is in het bovengenoemde koninklijk besluit van 18 december 1979. De bepalingen van ons voorstel vervangen, voor zover het de sociale woningen betreft, de bepalingen van Boek III, Titel VIII, Hoofdstukken 1 en II van het Burgerlijk Wetboek. Alle belangrijke bepalingen zijn van dwingend recht : er kan dus door de partijen niet van afgeweken worden. De dwingende artikelen worden achteraan opgesomd. Door het grotendeels dwingend karakter van dit voorstel van decreet wordt niet alleen vermeden dat de verhuurder zijn machtspositie misbruikt om bepaalde contractuele clausules op te leggen, maar wordt ook de rechtszekerheid sterk bevorderd. Eveneens met het oog op een grotere rechtszekerheid stellen we een schriftelijk contract verplicht bij elke nieuwe verhuring. Als contract moet het typecontract gebruikt worden dat de Vlaamse Executieve zal opstellen. Bovendien schaffen we, voor de duur van de huur en de opzeggingstermijnen, de plaatselijke gebruiken af. Ons voorstel is alleen op woonhuur toepasselijk.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Conform artikel 19,§ 1, tweede lid van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen vermeldt dit artikel dat het voorstel van decreet een aangelegenheid regelt bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Toepassingsgebied

Dit voorstel van decreet is van toepassing op alle huurovereenkomsten voor sociale woningen die in het Vlaamse Gewest gelegen zijn. Met een sociale woning wordt dus bedoeld elke woning die toebehoort aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan een door haar erkende bouwmaatschappij. Dit voorstel van decreet is enkel van toepassing op de overeenkomsten voor woonhuur. In principe worden sociale woningen enkel verhuurd voor particuliere bewoning. Indien bij wijze van uitzondering een sociale woning met een ander doel ver-

huurd wordt, om een winkel uit te baten bijvoorbeeld, of als ontmoetingsruimte voor de wijk, dan is dit voorstel van decreet niet van toepassing. Als de voorwaarden daartoe vervuld zijn, dan gaat het om een handelshuurovereenkomst en is de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling IIbis van het Burgerlijk Wetboek) van toepassing. Of anders zijn de algemene regelen over onroerende huur van toepassing.

Het grondgebied van het Vlaamse Gewest is vastgesteld in artikel 1 van de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979.

Artikel 3

Definities

In dit artikel worden de termen huurovereenkomst en woonhuur gedefinieerd. De definitie van huurovereenkomst is in wezen dezelfde als die in artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek. Opdat er van een huurovereenkomst sprake zou zijn, moet er dus een akkoord zijn over de zaak (een omschrijving van het gehuurde goed) en over de prijs (die moet bepaald of bepaalbaar zijn). Zonder één van deze twee essentiële elementen is er geen huurovereenkomst. Omdat we in dit voorstel van decreet stellen dat elke huur van onbepaalde duur is, is het niet nodig in de definitie te vermelden dat de huur voor een zekere tijd wordt aangegaan.

Of het al dan niet om een woonhuur gaat, hangt af van de bestemming die aan het verhuurde goed gegeven wordt. Het kan gaan om verschillende soorten gebouwen (huizen, appartementen, studio's enzovoort), maar het is de bestemming die belangrijk is : de huurder moet het goed hoofdzakelijk voor bewoning gebruiken. Bovendien moet de huurder er zijn woonplaats hebben. Sociale woningen zijn er om aan zwakkere inkomensgroepen een hoofdverblijf te verstrekken en zeker niet om als tweede verblijf te dienen. Het begrip woonplaats moet op dezelfde manier geïnterpreteerd worden als gebruikelijk in het kader van artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4

Schriftelijke overeenkomst

Voor elke verhuring moet een schriftelijke overeenkomst afgesloten worden. De Vlaamse Executieve stelt daarvoor een type-overeenkomst op, die door huurder en verhuurder moeten gebruikt worden. Indien de partijen toch een andere overeenkomst zouden opstellen, dan is elke bepaling die afwijkt van die type-overeenkomst, nietig. Een verplichte schriftelijke type-overeenkomst zal verschillende positieve gevolgen hebben. Het zal zeer sterk de rechtszekerheid bevorderen : geen ellenlange discussies meer over de inhoud of de draagwijdte van bepaalde contractuele bedingen. Het zal ook dienen als informatie voor de huurder. De type-overeenkomst moet in klare en duidelijke bewoordingen alle belangrijke bepalingen van dit voorstel van decreet verwoorden, en de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder omschrijven.

Artikel 4 somt ook nog de punten op die specifiek zijn voor elke huurovereenkomst en die in elk contract moeten vermeld worden.

Artikel 5

Overdracht van huur en onderhuur

Om een sociale woning te kunnen huren, moet men aan een aantal voorwaarden voldoen. Bovendien is er een rangorde vastgesteld, die de personen aanduidt die het eerste recht hebben een sociale woning te huren. Deze reglementering wordt, in uitvoering van artikel 31 van de Huisvestingscode, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 en, wat het Vlaamse Gewest betreft, gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978, vroeger door de Koning, nu door de Vlaamse Executieve vastgesteld. Als een huurder een woning verlaat, wordt deze volgens geldende rangorde aan een nieuwe huurder toegewezen.

Deze reglementering mag niet ontdoken worden doordat een huurder zijn huurcontract zou overdragen aan een andere persoon, die niet noodzakelijk eerst op de rangorde staat. Eenmin mag de gehele woning onderverhuurd worden. Trouwens, de huurovereenkomst voor een sociale woning wordt verhuurd intuïtu personae. De woning wordt niet verhuurd aan zomaar een kandidaat-huurder, maar precies aan die huurder die volgens de vastgelegde prioriteiten het meest gerechtigd is. Deze huurder kan dus de woning niet verder verhuren aan een willekeurige andere huurder.

Normaal gezien moet de woning die gehuurd wordt, volledig gebruikt worden voor eigen bewoning door de huurder en zijn gezin. Gezin moet hier wel vrij ruim opgevat worden : dat kan ook een ouder zijn van de huurder of een ander familielid ; dat kunnen ook niet-gehuwde samenwonenden zijn. Maar het is wel niet de bedoeling dat een deel van de woning aan derden, vreemd aan het gezin, wordt onderverhuurd. Toch kunnen zich in de loop van de huur situaties voordoen waar het aanvaardbaar is dat de huurder een deel van zijn woning onderverhuurt. Iemand huurt bijvoorbeeld een woning met garage, maar doet na enkele jaren zijn auto van de hand, terwijl het gezin van de buurman zich een tweede auto heeft aangeschaft. Of een gezin met drie kinderen huurt een sociale woning en na verloop van jaren verlaten de kinderen het huis en er is voorlopig geen kleinere sociale woning beschikbaar. In deze en in andere denkbare gevallen moet het voor de huurder mogelijk zijn onder te verhuren. De bouwmaatschappij moet daar wel controle over behouden : de huurder moet dus steeds de schriftelijke toestemming van de verhuurder vragen indien hij wil onderverhuren.

Artikel 6

Hoofdverplichtingen van de verhuurder

Het gaat hier om de essentiële verplichtingen van de verhuurder, die logisch voortvloeien uit de definitie van de huurovereenkomst. De verhuurder heeft de verplichting het goed te leveren, het te onderhouden en aan de huurder het rustig genot te verstrekken. De tekst van dit artikel is dezelfde als die van artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7

Plaatsbeschrijving

Dit artikel bepaalt dat de verhuurder steeds kan eisen dat een omstandige beschrijving wordt opgemaakt van het gehuurde goed. De plaatsbeschrijving is belangrijk, zowel als bewijs van de levering in goede staat (artikel 8), als bij de teruggave van het gehuurde goed (artikelen 25 en 26).

Wij willen er hier op wijzen dat het telkens om een „omstan-

dige” plaatsbeschrijving moet gaan. Daarmee wordt bedoeld dat in detail ieder gedeelte van het gebouw moet beschreven worden. Een *stijlclausule* of een vluchtige of beknopte beschrijving heeft geen enkele waarde. Vermits de verhuurder de partij is die belang heeft bij een plaatsbeschrijving, zal hij er het initiatief voor moeten nemen en ook de kosten ervan dragen. Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de verhuurder zich tot de vrederechter wenden, die een deskundige aanwijst. In geval er belangrijke veranderingen aan het goed werden aangebracht, kunnen beide partijen een aanvulling van de oorspronkelijke plaatsbeschrijving eisen.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 8 Levering

Dit artikel legt aan de verhuurder de verplichting op de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren (vergelijk artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek). Daarnaast moet de verhuurder er bovendien voor zorgen dat de woning beantwoordt aan een aantal minimumnormen van comfort en uitrusting. Waar men zou denken dat deze twee verplichtingen gelijklopend zijn, is dat nochtans niet waar.

De verplichting de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, houdt in dat de verhuurder, vóór de levering, aan de woning alle nodige herstellingen en dito onderhoud moet doen ; dus ook de herstellingen en het klein onderhoud die tijdens de huurperiode normaal ten laste van de huurder vallen. Maar deze verplichting beperkt er zich toe de bestaande woning met de bestaande uitrustingen volledig in orde te brengen.

De tweede verplichting houdt in dat elke woning die te huur wordt aangeboden, moet beantwoorden aan een aantal normen die hedentendage als noodzakelijk comfort worden beschouwd. We denken daarbij aan stromend water, sanitaire uitrustingen, elektriciteitsvoorziening enzovoort. Als de woning niet beantwoordt aan de vastgelegde normen, moet de verhuurder zorgen voor de bijkomende uitrustingen. Hij mag er zich niet toe beperken de bestaande woning en uitrustingen volledig te herstellen en in orde te brengen, maar moet zonedig de woning aanpassen, veranderen, verbeteren tot ze aan de gestelde normen beantwoordt.

Volgens de geldende regels van het Burgerlijk Wetboek kan de verhuurder zich van zijn verplichting ontdoen, door in het contract een clausule op te nemen zoals „De huurder erkent dat het huis zich in goede staat bevindt”, of iets dergelijks. Daardoor verliest de huurder het recht naderhand van de verhuurder te eisen dat deze de woning alsnog in volledig goede staat zou brengen. Om dat te vermijden wordt voortaan enkel een omstandige plaatsbeschrijving aanvaard als bewijs voor de goede staat van de woning of voor het beantwoorden van de woning aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastgelegde normen van uitrusting en comfort. Alleen als uit de beschrijving duidelijk blijkt dat de woning volledig in goede staat is, kan de huurder naderhand niet gaan eisen dat de verhuurder nog huurherstellingen of werken verricht om de woning aan te passen aan de gestelde normen. In het andere geval kan de huurder zich onmiddellijk tot de vrederechter wenden om de verhuurder tot de nodige herstellingen of werken te horen veroordelen.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 9

Vrijwaring tegen verborgen gebreken

Dit artikel houdt dezelfde verplichting in als artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek. Het is van dwingend recht.

Artikel 10

Feitelijke stoornis

Dit artikel vloeit logisch voort uit artikel 6,3^o en houdt in dat de verhuurder niet zonder reden en zonder toestemming van de huurder de woning mag binnenkomen. Hij mag evenmin zonder toestemming van de huurder veranderingswerken of niet-dringende herstellingswerken verrichten.

Artikel 11

Vrijwaring tegen derden

Dit artikel wijzigt artikelen 1725, 1726 en 1727 van het Burgerlijk Wetboek.

Als een huurder gestoord wordt door een derde, die meestal een medehuurder zal zijn (lawaaï, allerhande hinder), dan kan hij in eigen naam de storende derde vervolgen. Doordat we hier artikel 1725 van het Burgerlijk Wetboek laten vallen, kan hij ook de verhuurder mee dagvaarden om het storende element te bestrijden. Paragraaf 1 stelt dat de huurder de verhuurder in vrijwaring kan oproepen, als een derde aanvoert enig recht te hebben op de woning. De huurder kan niet eisen dat hij buiten het geding wordt gesteld. Het is in ieders voordeel dat de huurder mee in de procedure betrokken blijft. Zo niet moet hij die aanspraak maakt op het gehuurde goed, in het geval hij in het gelijk wordt gesteld, nog eens opnieuw procederen om de huurder eventueel te laten buiten zetten. In hetzelfde geval moet de huurder nog eens gaan procederen om schadevergoeding te verkrijgen van de verhuurder. De procedure wordt dus eenvoudiger indien de huurder partij blijft in het geding.

Paragraaf 2 stelt dat de huurder die in zijn genot gestoord is als gevolg van een rechtsvordering, niet alleen vermindering van de huurprijs, maar in voorkomend geval ook de ontbinding van de huur kan vorderen.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 12

Hoofdverplichtingen van de huurder

Dit artikel legt de hoofdverplichtingen van de huurder vast, zoals artikel 6 dat doet voor de verhuurder. Het gaat hier om de fundamentele plichten van de huurder.

Hij moet de woning onderhouden en alle huurherstellingen doen. De huurprijs die moet betaald worden, is die welke voortvloeit uit de reglementering van het Vlaamse Gewest ter zake. Op dit ogenblik vinden we die reglementering terug in het bovengenoemde koninklijk besluit van 18 december 1979 over het huurstelsel voor sociale woningen.

Artikel 13

Strafbeding

Als de huurder niet tijdig zijn huur betaalt, is het logisch dat

de huur, zodra de huurder in gebreke werd gesteld, vermeerderd wordt met de gerechtelijke intrest. Maar het is niet aanvaardbaar dat de huurder daar automatisch nog eens een bepaalde rente bovenop moet betalen. Daarmee wordt de huurder die tijdelijk betalingsmoeilijkheden heeft, te streng gestraft.

Artikel 14 Lasten en kosten

Dit artikel regelt op een dwingende wijze de lasten en de kosten die naast de huurprijs nog moeten worden betaald. Het gaat hier niet om herstellingen, maar om allerhande taksen, vergoedingen voor het gebruik en onderhoud van het goed. De lasten en kosten worden verdeeld over verhuurder en huurder. De verhuurder neemt alle lasten op zich die verbonden zijn aan de eigendom zelf. Alle lasten en kosten in verband met het genot van het goed zijn voor de huurder. Voor beide worden een reeks voorbeelden opgesomd die niet limitatief is. Een aantal lasten en kosten zal niet rechtstreeks door de huurder, maar eerst door de verhuurder betaald worden. Het spreekt voor zich dat de verhuurder dit dan kan recupereren van de huurder ; de kosten moeten dan wel aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. De verhuurder moet de bewijsstukken voor de berekening van de lasten en kosten voorleggen, zodat de huurder de juistheid daarvan kan controleren. Zo kunnen heel wat betwistingen vermeden worden.

Paragraaf 3 bepaalt dat de bevoegde Gemeenschapminister vastlegt hoe de verschillende lasten en kosten, voor het geheel van een gebouw of van een blok gemaakt, verdeeld worden onder de verschillende huurders.

De voorschotten die meestal door de huurder betaald worden, moeten ook met de realiteit overeenstemmen en mogen niet overdreven hoog zijn. Daarin voorziet § 4.

Artikel 15 Onverschuldigde betaling

Als de huurder vaststelt dat hij te veel betaald heeft (huur, lasten en kosten), dan moet hij de verhuurder er schriftelijk en aangetekend van op de hoogte stellen dat hij het teveel betaalde van de volgende huurbetalingen zal afhouden.

Indien de verhuurder zich daar binnen de maand niet tegen verzet, eveneens schriftelijk en aangetekend, kan de huurder zijn voornemen uitvoeren. Die regeling zal voorkomen dat te veel een beroep moet gedaan worden op de vrederechter.

De teruggave slaat op de sommen van de laatste vijfjaar. Indien men snel alle discussie over de huurprijs wil stopzetten, zou men alle verjaringen tot één jaar moeten beperken. Maar één jaar is te kort, als men denkt aan de lasten en kosten en de daarvoor betaalde voorschotten. De afrekeningen, die meestal jaarlijks worden opgemaakt, worden dikwijls slechts zes maanden na het einde van het jaar voorgelegd.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 16 Beslag op het huisraad

Artikel 20 van de wet van 16 december 1851 over de voorrechten en hypotheeken (Boek III, Titel XVIII van het **Burger-**

lijk Wetboek) bepaalt dat de verhuurder voor zijn huurgelden een voorrecht heeft op al hetgeen het verhuurde huis stoffeert. De verhuurder kan beslag laten leggen op het huisraad. Het is echter logisch dat de onderhuurder slechts gebonden is voor de bedragen die hij nog verschuldigd is. Wat hij reeds betaalde, ook bij voorraad, kan niet nogmaals op hem verhaald worden.

Artikel 17

Bestemming

Zoals bij de commentaar bij artikel 3 al uitgelegd werd, moet de huurder de woning hoofdzakelijk voor particuliere bewoning gebruiken. Wordt de woning bij wijze van uitzondering voor een ander doel verhuurd, dan moet een overeenkomst opgemaakt worden die kadert in de wet op de *handels*-huur of in de bepalingen over onroerende huur in het algemeen (artikelen 1714 - 1751 van het Burgerlijk Wetboek). Indien in de loop van de huur de partijen overeenkomen dat de bestemming van de bewoning zal gewijzigd worden (bijvoorbeeld om een handel uit te baten in plaats van voor bewoning), kunnen ze in onderling akkoord de bestaande overeenkomst beëindigen en een nieuwe overeenkomst afsluiten. De bepalingen van dit voorstel van decreet zijn hoe dan ook enkel van toepassing op woonhuur.

In normale omstandigheden moet de woning volledig voor bewoning gebruikt worden. In bijzondere gevallen kan het gebeuren dat de verhuurder er mee instemt dat een deel van de woning voor een ander doel wordt aangewend. Bijvoorbeeld kan een kamer ingericht worden als kantoortje voor het uitoefenen van een bijberoep. Als de verhuurder daar van bij het begin van de verhuring mee akkoord is, wordt die bestemming in de huurovereenkomst ingeschreven (zie artikel 4 van dit voorstel van decreet).

Wanneer in de overeenkomst uitdrukkelijk bepaald is dat de woning volledig voor bewoning moet gebruikt worden, of wanneer dit uit de omstandigheden van de verhuring blijkt, mag de huurder later niet een deel van de woning voor een ander doel gebruiken, tenzij hij daarvoor de toestemming kreeg van de verhuurder. Doet hij dat toch, dan kan de verhuurder eisen dat de huurder onmiddellijk stopt het deel van de woning voor de gewijzigde bestemming te gebruiken. Of de verhuurder kan zelfs de vrederechter vragen de huur te ontbinden. Omwille van de rechtszekerheid werd aan dit artikel nog een zin toegevoegd. Als de verhuurder sinds twee maanden op de hoogte is van een gewijzigde bestemming of van een voor hem mogelijk nadelig gebruik dat aan de woning gegeven werd (wat door de huurder moet bewezen worden), heeft hij ruim de tijd gehad de gevolgen ervan in schatten en er iets tegen te ondernemen. Heeft hij dat niet gedaan, dan wordt zijn toestemming vermoed. Zonder deze laatste zin zou de verhuurder steeds kunnen terugkomen op zijn vroeger gegeven mondeling akkoord, zodat een onzekere toestand bestendig wordt.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikelen 18 tot 20

Herstellingen

Deze artikelen verdelen de herstellingen over huurder en verhuurder. Wij behouden het onderscheid tussen **huur**herstellingen, dat zijn kleine onderhoudsherstellingen en herstellingen die nodig worden door het gebruik van de woning door de huurder, en alle andere herstellingen.

Huurherstellingen moeten door de huurder gedaan worden, tenzij ze nodig geworden zijn door ouderdom of overlast. Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder.

Wat verstaan wordt onder kleine herstellingen wordt nu bepaald door plaatselijke gebruiken en door de rechtspraak. Wij wensen aan die uit de praktijk gegroeide **opdeling** niet te raken. De meest voorkomende herstellingen hebben wij wel opgenomen in de artikelen 19 en 20, wat de duidelijkheid en zekerheid voor de partijen bevordert.

Deze artikelen zijn van dwingend recht.

Artikel 21

Dringende herstellingen door de verhuurder

Dit artikel neemt de bepaling van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek over. De termijn van veertig dagen wordt verkort tot dertig dagen, wat meer aangepast is aan de moderne werkmethodes. Om de wijze van berekening duidelijk te stellen, hebben wij uitdrukkelijk vermeld dat het gaat om dertig opeenvolgende kalenderdagen.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikelen 22 tot 24

Aanpassingswerken door de huurder, aansprakelijkheid en vergoeding

In de bovengenoemde wet van 30 april 1951 op de **handels**-huurovereenkomsten (§ 4) en in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling III, § 7 van het Burgerlijk Wetboek) staat de mogelijkheid voor de huurder ingeschreven bepaalde verbouwingswerken te doen, en zijn de gevolgen daarvan vastgelegd. Inzake huishuur zegt het Burgerlijk Wetboek niets over aanpassings- of verbeteringswerken. De huurder heeft dan ook niet het recht die uit te voeren, tenzij hij het uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder bekwam. Zonder uitdrukkelijke toestemming liep de huurder het risico op het einde van de huur alles opnieuw te moeten verwijderen.

Nochtans is het voor het woningbestand een goede zaak dat huurders het initiatief nemen hun woningen te verbeteren en aan te passen aan de moderne leefgewoonten. Deze artikelen voeren het recht in voor de huurder de woning die hij huurt, aan te passen.

De term aanpassingswerken moet ruim geïnterpreteerd worden : het gaat ook om allerlei veranderingen en verbeteringen. We denken bijvoorbeeld aan het installeren van een telefoon, een dag-nachtteller, een warmwaterboiler, een veilig voordeurslot, automatische zekeringen enzovoort. Het kan ook gaan om kleine verbouwingen : een badkamer, verlaagde plafonds, een ingebouwde keuken, een zolderkamer, centrale verwarming, afbraak van scheidsmuren om beter leefbare ruimten te creëren, grote ramen in een buitenmuur, een verharde oprit enzovoort.

Niet alle aanpassingswerken zijn toegelaten. Het moet gaan om werken die nuttig zijn voor de woning zelf en niet om veranderingen die enkel tegemoetkomen aan specifieke behoeften of aan de subjectieve voorkeur van de huurder. Het criterium is of de woning objectief een meerwaarde verkrijgt door de aanpassingswerken.

In geen geval mogen de aanpassingswerken de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. De kostprijs ervan mag niet hoger liggen dan twee jaar huur, tenzij de verhuurder daarmee akkoord gaat.

De huurder moet van de verhuurder de instemming met de geplande aanpassingen bekomen. Dat kan onder meer via een wettelijk vastgestelde procedure. Deze procedure is **gelijk** kaardig aan deze die bepaald is voor onderverhuring en overdracht van huur. De huurder moet de verhuurder in kennis stellen van zijn plannen voor veranderingen en daarbij de geschatte kosten opgeven. Eens de verhuurder op de hoogte, kunnen beide partijen tot een akkoord komen over welke aanpassingen zullen uitgevoerd worden. Weigert de verhuurder zijn instemming te geven voor de aanpassingswerken of komen de partijen daarover tot geen akkoord, dan kan de huurder zich binnen de maand tot de vrederechter wenden. De rechter onderzoekt of de huurder gegronde redenen heeft om **aanpassingswerken** uit te voeren. Hij zal zijn toestemming weigeren als de voorgenomen aanpassingen strijdig zijn met de bepalingen van § 1 : omdat ze niet nuttig zijn voor de woning zelf, omdat ze de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen, omdat de kosten van de werken hoger liggen dan twee jaar huur. Indien er geen wettige redenen zijn die zich verzetten tegen de aanpassingswerken, machtigt de rechter de huurder tot het uitvoeren van de werken.

Het voordeel van deze procedure is dat ze snel kan gaan, dat het initiatief ervoor gelegd wordt bij de partij die belang heeft bij de aanpassingswerken, dat de mogelijkheid ingebouwd is de partijen eerst tot een onderling akkoord te laten komen en dat de verhuurder steeds zijn belangen zal kunnen verdedigen.

Als de huurder aanpassingswerken zou beginnen zonder voorafgaande instemming of machtiging, kan de verhuurder onmiddellijk de werken doen stilleggen via een zeer snelle en eenvoudige procedure. Vanzelfsprekend geldt in dit geval het algemeen principe dat het gehuurde goed in dezelfde staat moet teruggegeven worden als waarin het zich bevond bij het begin van de huur. Werken waarvoor wel toestemming of machtiging werd gegeven, kunnen steeds gecontroleerd worden door de verhuurder of zijn afgevaardigden.

De risico's die voortvloeien uit de werken, zijn voor de huurder. De huurder moet een verzekering afsluiten voor alle aansprakelijkheid uit hoofde van de werken, zowel de aansprakelijkheid van de huurder als die van de verhuurder, zowel die tegenover derden als die tegenover elkaar.

De huurder moet, zodra de verhuurder daarom vraagt, het bewijs leveren van het bestaan van de verzekering en van de betaalde premie. Doet hij dat niet, dan kan de verhuurder de werken laten stilleggen tot dit bewijs geleverd wordt.

Wanneer de aanpassingen op kosten van de huurder werden uitgevoerd met instemming van de verhuurder of krachtens een machtiging door de rechter, kan de verhuurder op het einde van de huur niet eisen dat ze opnieuw verwijderd worden. Hij kan wel het behoud ervan eisen, tenzij anders werd overeengekomen.

Indien er aanpassingen gebeurden zonder instemming of machtiging, kan de verhuurder wel de verwijdering ervan en het herstel van de woning in zijn oorspronkelijke staat eisen. Daarenboven kan hij ook nog schadevergoeding vorderen, als daartoe grond bestaat.

Als de aanpassingen behouden blijven op het einde van de huur, moet de verhuurder daarvoor een vergoeding betalen.

Hij heeft daarbij de keuze : ofwel kan hij de materialen en de arbeidslonen aan de huurder terugbetalen, ofwel kan hij de meerwaarde van de woning vergoeden.

De drie artikelen zijn van dwingend recht.

Artikelen 25 en 26

Teruggave van de woning

De wijze waarop een plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt, wordt geregeld in artikel 7. We herinneren er aan dat de plaatsbeschrijving uitvoerig en gedetailleerd moet zijn en dat stijlclausules in het contract zoals „verhuring in goede staat” geen enkele waarde hebben.

Deze artikelen bepalen de staat waarin de huurder het gehuurde goed moet teruggeven. Indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt, zal de verhuurder het gehuurde goed moeten aannemen zoals het door de huurder wordt teruggeven. De wet creëert immers een vermoeden dat het goed zich bij de teruggave in dezelfde staat bevindt als bij het begin van de huur, en het tegenbewijs daarvan is niet toegelaten. Dit zal de rechtszekerheid voor beide partijen bevorderen. Ofwel is er een omstandige plaatsbeschrijving, die onbetwistbaar is, ofwel is er geen, en dan heeft de verhuurder geen verhaal. Alle pogingen om via contractuele bedingen de wet te omzeilen, zijn uitgesloten. Vele conflicten zullen zo vermeden worden.

Indien wel een plaatsbeschrijving werd opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven in de staat zoals het daar beschreven is. De schade die het gevolg is van ouderdom, van slijtage door een normaal gebruik of van overmacht, waar de huurder vanzelfsprekend niet aansprakelijk voor is, moet de huurder niet herstellen of vergoeden.

Deze artikelen zijn van dwingend recht.

Artikel 27

Aansprakelijkheid voor de beschadigingen

Dit artikel is geïnspireerd op artikelen 1732 en 1735 van het Burgelijk Wetboek. Het moet samen gelezen worden met de twee vorige artikelen. Als bij de teruggave van de woning beschadigingen of verliezen worden vastgesteld (hoe die worden vastgesteld, wordt dus bepaald door de artikelen 25 en 26), dan is de huurder daarvoor aansprakelijk. De huurder is niet aansprakelijk als de beschadigingen buiten zijn schuld hebben plaatsgehad : normale slijtage, overmacht, beschadiging door de verhuurder (bijvoorbeeld bij het uitvoeren van een herstelling). Het is aan de huurder te bewijzen dat de beschadiging door overmacht veroorzaakt is, of door de verhuurder, of door een derde waarvoor hij niet instaat. De huurder is wel aansprakelijk voor de schade aangericht door zijn huisgenoten (dat moet ruim geïnterpreteerd worden : ook toevallige bezoekers) of door zijn onderhuurders.

Dit artikel is van toepassing op alle beschadigingen en verliezen, dus ook ten gevolge van brand. Volgens het oude artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek is de huurder aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand ontstaan is door toeval of overmacht, of door een gebrek in de bouw, of nog dat de brand van een naburig huis is overgeslagen. Dat blijft zo, maar daar is geen enkele bijzondere bepaling voor vereist. Volgens artikel 27 is de huurder aansprakelijk voor beschadigingen of verliezen, dus ook die ten gevolge van brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad. Daar vallen alle bovengenoemde gevallen onder. In die gevallen is

er sprake van een vreemde oorzaak, dit is een oorzaak waar geen der partijen schuld aan treft, en is artikel 31 van toepassing.

Artikel 28

Waarborg

Het betalen door de huurder aan de verhuurder van een waarborgsom is een gebruik dat in de praktijk gegroeid is. Be-doeling is aan de verhuurder de zekerheid te bieden dat eventuele schade aan de verhuurde woning zal vergoed worden en meer in het algemeen dat de huurder zijn verplichtingen zal nakomen. Samen met het gebruik een waarborgsom te storten, zijn hier en daar misbruiken gegroeid. Deze willen we wegwerken door een eenvoudige maar precieze regeling.

Een waarborg storten is geen wettelijke verplichting. Als de partijen het eens zijn dat een waarborg zal gestort worden, mag die echter nooit hoger zijn dan drie maanden huurprijs. Onder huurprijs wordt hier verstaan de reële aanvangshuurprijs, dit wil zeggen de reeds aan het inkomen van de huurder aangepaste huurprijs die hij moet betalen bij het begin van de huur. Indien het betalen van een waarborg niet vastgesteld is in een schriftelijk beding, mag hij maximaal één maand huur bedragen.

De waarborg moet duidelijk onderscheiden worden van vooruitbetalingen, hetzij van de huurprijs zelf, hetzij van lasten en kosten zoals elektriciteit, verwarming, water enzovoort. Vooruitbetalingen zijn het bij voorraad inlossen van een schuld en bevrijden de huurder van zijn schuldverbintenis. De waarborg is het stellen van een zekerheid voor het nakomen door de huurder van zijn verplichtingen, maar dit ontslaat de huurder niet van zijn plicht zijn verbintenissen na te leven.

Met de huurprijs wordt hier bedoeld de aanvangshuurprijs. Na elke periode van drie jaar echter, heeft de verhuurder het recht te vragen dat de waarborgsom aangepast wordt tot respectievelijk driemaal of eenmaal de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

De waarborg mag niet meer in handen van de verhuurder worden betaald. De waarborgsom moet voortaan in bewaring gegeven worden bij een kredietinstelling, een bank of een spaarkas. De financiële instelling kan die som slechts opnieuw vrijgeven mits akkoord van beide partijen, huurder en verhuurder. De modaliteiten van die inbewaaring worden door de Vlaamse Executieve vastgelegd.

Dit artikel creëert ook ten voordele van de verhuurder een voorrecht op de waarborgsom, voor de schuldvorderingen die hij heeft op de huurder omdat deze zijn verplichtingen niet is nagekomen.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 29

Duur van de huur

Artikel 29 regelt het cruciale punt van de duur van de woonhuur. Vele rechten die aan de huurder worden toegekend, zouden in de praktijk waardeloos zijn, indien de huurder op elk ogenblik kan bedreigd worden met de uitzetting. Dit voorstel wil een maximale woonzekerheid voor de huurder waarborgen. Woonzekerheid is uitermate belangrijk. Enerzijds waarborgt woonzekerheid de huurder dat hij kan blijven wonen in de woning en de buurt van zijn keuze, en anderzijds ver-

hindert woonzekerheid dat de huurder onder druk gezet wordt om af te zien van sommige van zijn rechten.

De duur van elke woonhuur is onbepaald. De huurder kan de huur opzeggen, mits een vooropzeg van drie maanden.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen. Die zijn voorzien in §§ 3 en 4.

Een eerste reden voor opzeg is dat de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden om huurder te kunnen blijven. Nu bepaalt artikel 10, § 2 van het bovengenoemde koninklijk besluit van 18 december 1979 dat, als de huurder meer gaat verdienen dan 800.000 frank te vermeerderen met 22.000 frank per kind ten laste (deze bedragen zijn sindsdien geïndexeerd), de vennootschap de huurder moet opzeggen. De in dit artikel bepaalde opzegtermijn is drie jaar.

Paragraaf 4 laat de verhuurder toe, telkens op het eind van een driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbouwen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning. Het moet hierbij gaan om wederopbouw, dit wil zeggen een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten ten minste drie jaar huur bedragen.

Enkel om deze door dit voorstel van decreet bepaalde redenen, die hierboven beschreven werden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt voor zich dat een lopende huur ook kan beëindigd worden indien één van de partijen zijn plichten niet nakomt. Dat moet hier echter niet expliciet bepaald worden, vermits het gemeen recht (artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek) dit duidelijk bepaalt voor alle contracten. Als één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, is het contract niet automatisch ontbonden, maar kan de andere partij ofwel de uitvoering ofwel de ontbinding van de overeenkomst vragen. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden : de rechter gaat na of de aangevoerde tekortkoming ernstig genoeg is om de gevorderde ontbinding uit te spreken (Cass., 9 juni 1961, RW, 1961-62 ; Cass. 9 september 1965, RW, 1967-68, 791). Het automatisch ontbindend beding wordt voor niet-geschreven gehouden (zie artikel 35).

Paragraaf 5 stelt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggbeperkingen (§§ 3 en 4) de overheid niet mogen hinderen in haar beleid op het gebied van infrastructuurwerken, van het bestemmen van gebouwen tot algemeen nut, van het vrijwaren van de openbare veiligheid en gezondheid, van stadsvernieuwing.

Paragraaf 6 legt sancties vast voor het geval een verhuurder het in een § 4 opgenoemde voornemen aanwendt om zijn huurder op te zeggen en nalaat dit voornemen ook werkelijk te verwezenlijken. De huurder heeft dan recht op een forfaitaire vergoeding van één jaar huur, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen. Als de verhuurder echter een ernstige reden geeft waarom hij zijn voornemen niet heeft kunnen waarmaken, moet hij geen vergoeding betalen. Een voorbeeld van zo'n ernstige reden kan zijn dat de verhuurder, nadat hij een bouwvergunning verkregen heeft en de werker heeft aanbesteed, de huurder opzegt, maar dat hij de werken dan toch niet binnen de zes maanden kan beginnen, bijvoorbeeld omdat de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting geen toelating geeft tot de aanvang van de werken wegens kredietgebrek. De opzeg zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In-

geval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen nadat hij de opzeg heeft gekregen, een kopie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 30

Duur van de huur van de meubelen

Dit artikel herneemt de idee van artikel 1757 van het Burgerlijk Wetboek, maar past het aan de bepalingen van dit voorstel van decreet aan. Dit artikel handelt enkel nog over meubelen die een woning stofferen, en het stelt duidelijk dat de huur ervan even lang duurt als de huur van de woning die ze stofferen. Volgens dit voorstel van decreet is de duur van de huur van een woning onbepaald, die van de meubelen dus eveneens : de huur kan opgezegd worden op de wijze die dit voorstel van decreet bepaalt.

Artikel 31

Tenietgaan door een vreemde oorzaak

Dit artikel heeft dezelfde inhoud als artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek. De term „toeval” werd vervangen door „vreemde oorzaak” : deze term is algemener en drukt correcter de bedoeling uit, namelijk elke oorzaak waar geen van de betrokken partijen schuld aan heeft.

Artikel 32

Overlijden van de huurder

Vermits het hier gaat om een overeenkomst intuïtu personae, is het logisch dat het contract ontbonden wordt bij het overlijden van de langstlevende huurder.

Artikel 33

Ontbinding

Als één der partijen zijn verplichtingen niet nakomt, kan de andere partij zich tot de rechter wenden om hetzij het vervullen van de verplichtingen te eisen, hetzij de ontbinding van de overeenkomst te vorderen. De rechter oordeelt daarover (zie ook de commentaar bij artikel 29). De rechter zal ook de in gebreke blijvende partij veroordelen tot het betalen van schadevergoeding indien daartoe grond bestaat.

Artikel 34

Wederinhuringsvergoeding

Als de huur ontbonden wordt door de schuld van de huurder, moet deze, naast eventueel het vergoeden van aangerichte schade, de huurprijs betalen gedurende de tijd die nodig is voor het opnieuw verhuren van de woning. Dat is normaal. Het is echter ook normaal dat de huurder slechts de schade moet vergoeden die de verhuurder werkelijk lijdt. Op dit punt zijn conventionele misbruiken mogelijk : huurcontracten kunnen in een wederinhuringsvergoeding voorzien van zes maanden tot zelfs één jaar ingeval van verbreking van de huur door de huurder. Contractuele bedingen worden daarom waardeloos verklaard.

Als de rechter de huurovereenkomst ontbindt ten nadele

van de huurder, komt het ook de rechter toe te oordelen over de omvang van de toe te kennen schadevergoeding aan de verhuurder. Natuurlijk kunnen de partijen ook op elk ogenblik in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen en op dat ogenblik eventuele schadevergoedingen vaststellen.

Artikel 35

Uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde

Zoals artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, bepaalt dit artikel dat contractuele clausules waardoor de overeenkomst automatisch wordt ontbonden in geval van bepaalde fouten van de huurder, zonder waarde zijn. Zoals in artikel 33 van dit voorstel van decreet bepaald, komt het aan de rechter toe te oordelen of de begane fouten ernstig genoeg zijn om de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 36

Vervreemding

De hele regeling in geval van vervreemding, zoals geregeld in de artikelen 1743 tot 1751 van het Burgerlijk Wetboek, is bijzonder ingewikkeld. De ervaringen uit de tijdelijke huurwetten, waarbij de huurder het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van de koper geniet, zijn zeer positief. De oplossing die hier voorgesteld wordt, ligt dan ook in die lijn.

In geval van vervreemding treedt degene die de gehuurde woning verwerft, in de positie van de verhuurder met al zijn rechten en plichten. Dezelfde huurprijs blijft dus gelden. Indien de huur bij authentieke akte werd aangegaan of vaste datum heeft, is de verkrijger gebonden door alle contractuele bedingen : de duur van het contract, herstellingen, lasten en kosten en zo meer. Het huurcontract is immers tegenstelbaar aan derden en moet in al zijn bepalingen worden nageleefd door de verkrijger.

In de andere gevallen, als de huur niet bij authentieke akte werd aangegaan of geen vaste datum heeft, neemt de verkrijger de lopende huurovereenkomst automatisch over, maar is hij niet gebonden door de contractuele bedingen die afwijken van de wettelijke regeling. De verkrijger zal zich enkel moeten houden aan de wettelijke bepalingen.

Dit artikel is van dwingend recht.

Artikel 37

Dwingende bepalingen

Dit artikel bepaalt van welke artikelen van dit voorstel van decreet niet mag afgeweken worden. De contractuele bepalingen die strijdig zijn met deze artikelen, zijn van rechtswege nietig.

Artikel 38

Overgangsbepalingen

Artikel 38 van ons voorstel van decreet regelt de overgang inzake plaatsbeschrijving. De wet van 7 november 1973 tot wijziging van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek had in deze materie al een grondige wijziging aangebracht.

Volgens deze overgangsbepalingen worden de lopende huurovereenkomsten, voor wat betreft de staat bij het begin en

het einde van de huur, geregeld door de van kracht zijnde wet op het oogenblik van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Op deze manier wordt vermeden dat de partijen voor voldongen feiten worden gesteld.

Artikel 39

Lopende huurovereenkomsten

Artikel 37 legt de artikelen vast die van dwingend recht zijn. Dit artikel bepaalt dat deze dwingende bepalingen ook toepasselijk zijn op de lopende overeenkomsten.

Artikel 40

Inwerkingtreding

Dit artikel legt de datum van inwerkingtreding vast op 1 januari 1984.

L. VAN DEN BOSSCHE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Toepassingsgebied

Dit decreet is van toepassing op elke huurovereenkomst voor **woonhuur** betreffende de woningen die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen, en die in het Vlaamse Gewest gelegen zijn.

Artikel 3

Definities

De huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt om de andere, de huurder, het genot van een zaak te laten hebben tegen een bepaalde prijs, die de huurder zich verbindt te betalen.

Onder **woonhuur** wordt verstaan de huur van al dan niet gemeubelde goederen, in hoofdzaak gebruikt voor bewoning en waar de huurder zijn woonplaats heeft.

Artikel 4

Schriftelijke overeenkomst

Men kan slechts huren bij geschrift.

De Vlaamse Executieve, hierna te noemen de Executieve, stelt, na advies van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, een type-overeenkomst op die voor elke verhuring moet worden gebruikt. Wordt een andere overeenkomst opgesteld tussen de partijen, dan is elke bepaling die afwijkt van de door de Executieve opgestelde type-overeenkomst, nietig.

Elke overeenkomst moet bovendien de volgende vermeldingen bevatten :

- de identiteit van de contracterende partijen ;
- de omschrijving en de bestemming van de gehuurde woning ;
- de datum van de ingetotstelling ;
- de aanvangshuurprijs ;
- de wijze waarop de huur moet betaald worden ;
- de opsomming van de lasten en kosten ten laste van de huurder ;
- het bedrag van de eventuele waarborg ;
- de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil.

Artikel 5

Overdracht van huur en onderhuur

De huurder mag zijn huur niet overdragen, noch de gehele woning onderverhuren.

De huurder mag een deel van de woning slechts onderverhuren mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en voor zover de onderhuurder beantwoordt aan de voorwaarden van toelating tot de sociale sector.

Artikel 6

Hoofdverplichtingen van de verhuurder

De verhuurder is, uit de aard van het contract en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht :

1° de verhuurde woning aan de huurder te leveren ;

2° deze woning in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is ;

3° de huurder het rustig genot daarvan te laten hebben zolang de huur duurt.

Artikel 7

Plaatsbeschrijving

Bij elke huurovereenkomst wordt een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt, op tegenspraak en voor rekening van de verhuurder.

§ 1. De verhuurder kan van de huurder eisen dat, op tegenspraak en voor rekening van de verhuurder, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, **zoniet**, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van die termijn in te dienen mondeling of schriftelijk verzoek van de verhuurder, een deskundige aan om daartoe over te gaan. Deze termijn is voorgeschreven op straffe van verval. De kosten van procedure en van het deskundig verslag zijn voor rekening van de verhuurder.

De beschikking is niet vatbaar voor enig verhaal.

§ 2. Indien belangrijke veranderingen worden aangebracht, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan zal de vrederechter op mondeling of schriftelijk verzoek van de meest gerede partij, beide partijen degelijk opgeroepen en gehoord zijnde, uitspraak doen over de betwistingen, eventueel een deskundige aanstellen en uitspraak doen over de kosten.

Het vonnis is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 8

Levering

De verhuurder is verplicht de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. De verhuurder is er bovendien toe gehouden te zorgen dat de woning bij levering beantwoordt aan de minimumnormen van uitrusting en comfort die de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting vastlegt.

Het bewijs dat de woning bij de levering in alle opzichten in

goede staat van onderhoud is en dat zij beantwoordt aan de minimumnormen, kan uitsluitend geleverd worden door een omstandige plaatsbeschrijving.

Artikel 9

Vrijwaring tegen verborgen gebreken

Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van de verhuurde woning die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.

Indien door die gebreken enig nadeel voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

Artikel 10

Feitelijke stoornis

De verhuurder mag de huurder niet door feitelijkheden storen in zijn rustig genot. De verhuurder mag gedurende de huurtijd de gedaante van de gehuurde woning niet veranderen.

Artikel 11

Vrijwaring tegen derden

§ 1. Indien derden de huurder door feitelijkheden storen in zijn genot en beweren enig recht te hebben op de verhuurde woning, of indien de huurder zelf in rechte wordt opgeroepen om te worden verwezen tot ontruiming van het geheel of van een gedeelte van de woning of om de uitoefening van enige erfdienstbaarheid te gedogen, kan de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen.

§ 2. Indien de huurder in zijn genot gestoord is ten gevolge van een rechtsvordering betreffende de eigendom van de woning, kan hij, naargelang de omstandigheden, ofwel vermindering van de huurprijs, ofwel ontbinding van de huur vorderen.

Artikel 12

Hoofdverplichtingen van de huurder

De huurder is tot de volgende hoofdverplichtingen gehouden :

1° de woning te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die door het huurcontract daaraan gegeven is ;

2° de huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen.

Artikel 13

Strafbeding

Alle contractuele bedingen die een strafsom of een verhoging van de vervallen huurgelden opleggen bij niet-betaling van de huurprijs, worden voor niet-geschreven gehouden.

Artikel 14

Lasten en kosten

§ 1. Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de

eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn onder meer ten laste van de verhuurder :

1° de interesten van de ontleende gelden en de afschrijving van de kostprijs van de woning, met inbegrip van alles dat onroerend is door aard of bestemming, zoals onder meer installaties van centrale verwarming, liften, vaste keukenuitrustingen, bad- en waterverwarmers en aansluitingen op radio- en televisiedistributiedienst ;

2° de beheerskosten, waaronder de salarissen en vergoedingen van het administratiepersoneel en van de beheerders ;

3° de belastingen en taksen op de eigendom, gevorderd door de Staat, het Gewest, de provincies of de gemeenten ;

4° de kosten verbonden aan de verzekeringscontracten ;

5° de kosten voor de huur en het onderhoud van de brandblusapparatuur in de gemeenschappelijke delen ;

6° de kosten voor de gemeenschappelijke aanplantingen.

§ 2. Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder, zijn ten laste van de huurder. Zo zijn onder meer te zijner laste :

1° de kosten voor het periodiek onderhoud en de huurherstellingen van de gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van de deelneming in de lonen van het huispersoneel of de conciërge, evenwel met uitsluiting van het loon in natura ;

2° de kosten voor het gereedschap bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten ;

3° de kosten voor het periodiek onderhoud van de branders, de verwarmingsketels, de schouwen, de liften, de lastenliften en het ventilatiesysteem ;

4° de kosten voor de levering van verwarming, warm en koud water, gas en elektriciteit voor individueel gebruik ;

5° de kosten voor de plaatsing en vervanging van de calorimeters op de verwarming in zijn woning en de kosten voor meterhuur en -opname ;

6° de kosten voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten ;

7° de kosten voor de meterhuur en het energieverbruik voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, de liften, de lastenliften en het ventilatiesysteem ;

8° de abonnementsgelden voor radio- en televisiedistributie, voor zover ze door de verhuurder betaald worden en op voorwaarde dat de huurder deze gebruikt ;

9° de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke televisieantenne, op voorwaarde dat de huurder deze gebruikt ;

10° de kosten voor de naambordjes op bellen, brievenbussen en in de liften ;

11° de kosten verbonden aan het ophalen van huisvuil en hinderlijke voorwerpen ;

12° de kosten voor het onderhoud van de aanplantingen.

De verhuurder kan deze lasten en kosten op de huurder verhalen : ze moeten aan de werkelijkheid beantwoorden, in een afzonderlijke rekening opgegeven worden en door de verhuurder bewezen worden.

§ 3. De Gemeenschapsminister tot wiens bevoegdheid de

huisvesting behoort, legt de wijze vast waarop de verschillende lasten en kosten verdeeld worden onder de huurders.

§ 4. Nadat de eerste afrekening voor de in § 2 bedoelde lasten en kosten gebeurd is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder eventueel betaald worden aan de verhuurder, hetzij maandelijks hetzij per trimester, niet meer bedragen dan respectievelijk één twaalfde of één vierde van het totaal der lasten en kosten van het voorgaande jaar.

Artikel 15

Onverschuldigde betaling

Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, kan hij bij ter post aangetekende brief de verhuurder verwittigen dat hij het teveel betaalde van zijn volgende huurbetalingen zal afhouden, tenzij de verhuurder zich daar binnen de maand na verzending op dezelfde wijze tegen verzet.

Artikel 16

Beslag op het huisraad

De onderhuurder is jegens de verhuurder slechts gehouden ten belope van de prijs die hij als onderhuurder verschuldigd is op het ogenblik van het beslag.

Artikel 17

Bestemming

De huurder moet de woning in hoofdzaak aanwenden voor bewoning.

Indien de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder de woning gedeeltelijk voor een ander gebruik aanwendt dan waarvoor zij bestemd was of voor een gebruik waaruit een wezenlijk nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

Indien de verhuurder echter sinds ten minste twee maanden op de hoogte is van de gewijzigde bestemming of het bedoelde gebruik, zonder zich daartegen verzet te hebben, wordt vermoed dat hij daarmee instemt.

Artikel 18

Herstellingen

Alle herstellingen die kleine herstellingen tot onderhoud zijn of die nodig zijn als gevolg van het gebruik door de huurders van de woning, worden huurherstellingen genoemd en zijn ten laste van de huurder.

Alle andere herstellingen en in het bijzonder de herstellingen die nodig zijn voor het in stand houden van de woning en het dienstig houden voor verhuring, zijn ten laste van de verhuurder.

Huurherstellingen zijn niet ten laste van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

Artikel 19

Herstellingen ten laste van de verhuurder

Herstellingen ten laste van de verhuurder zijn onder meer :

- herstellingen aan de buitenkant van de woning, zoals het dak, de dakgoten, de gevels en muren, de schouwen, de vensters en deuren, de rolluiken, de balkons en terrassen ;
- grote herstellingen aan vloeren, trappen en plafonds ;
- groot onderhoud en herstellingen aan de verwarmingsinstallatie en de sanitaire installaties ;
- het ruimen van putten en sekreten, en het onderhoud van afvoeren en rioleringen ;
- grote herstellingen aan gas-, water- en elektriciteitsinstallaties.

Artikel 20

Herstellingen ten laste van de huurder

Huurherstellingen ten laste van de huurder zijn onder meer :

- de herstellingen aan de haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen ;
- de herstellingen aan de bepleistering en bekleding van muren ;
- de herstellingen aan vloerstenen en tegels, wanneer er slechts enkele gebroken zijn.

Artikel 21

Dringende herstellingen door de verhuurder

Indien de woning gedurende de **huurtijd** dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan dertig opeenvolgende kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van de woning waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van die aard zijn dat daardoor de huisvesting van de huurder en zijn gezin onmogelijk wordt, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 22.

Aanpassingswerken door de huurder

§ 1. De huurder heeft het recht alle voor de woning nuttige aanpassingswerken uit te voeren, indien deze noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. Behoudens andersluidend akkoord tussen huurder en verhuurder, mogen de kosten van deze aanpassingswerken niet meer dan twee jaar de op dat ogenblik verschuldigde huur bedragen.

§ 2. De huurder stelt vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de verhuurder in kennis van alle voorgenomen aanpassingswerken, met overlegging van de plannen en bestekken en opgave van de kosten.

Indien de verhuurder binnen veertien dagen na de kennisgeving zijn instemming met de aanpassingswerken niet heeft gegeven of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder zich tot de vrederechter wenden binnen de dertig dagen na het verstrijken van genoemde termijn.

De rechter machtigt de huurder tot de aanpassingswerken indien de huurder van gegronde redenen laat blijken.

§ 3. In geval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging, of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder heeft toegang tot de werken. Hij kan alle lasthebbers naar hun keuze daarheen afvaardigen.

Artikel 23

Aansprakelijkheid voor de aanpassingswerken

De uitvoering van de door de huurder ondernomen aanpassingswerken geschiedt op zijn risico.

De huurder moet zijn eigen aansprakelijkheid verzekeren, alsook die van de verhuurder zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, voor de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een verzekeringscontract en van de betaling van de premie, kan deze de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

Artikel 24

Vergoeding voor de aanpassingswerken op het einde van de huur

Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met instemming van de verhuurder of krachtens machtiging door de rechter, kan de verhuurder de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen. Behoudens andersluidende overeenkomst kan hij er zich wel tegen verzetten.

Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd zonder instemming van de verhuurder of machtiging door de rechter, kan de verhuurder bij het vertrek van de huurder de verwijdering ervan vorderen en eisen dat de woning in zijn vroegere toestand wordt hersteld, onverminderd schadevergoeding zo daartoe grond bestaat.

Indien de verwijdering niet wordt gevorderd, heeft de verhuurder de keuze om ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan de door de woning verkregen meerwaarde.

Artikel 25

Teruggavé van de woning in geval van huur zonder plaatsbeschrijving

Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt,

wordt vermoed dat de huurder de woning goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin zij zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 26

Teruggave van de woning in geval van plaatsbeschrijving

Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder de woning teruggeven zoals hij ze volgens de beschrijving ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Artikel 27

Aansprakelijkheid voor de beschadigingen

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Hij is eveneens aansprakelijk voor de beschadigingen of verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Artikel 28

Waarborg

§ 1. Indien de huurder, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld en mag die in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde reële aanvangshuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde aanvangshuurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de verhuurder eisen dat de waarborg wordt aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

De verhuurder verkrijgt een voorrecht op de waarborgsom voor alle schuldvorderingen wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.

De som geld die de waarborg vormt, moet op naam van de huurder op de door de Executieve bepaalde wijze in bewaring worden gegeven bij een bank of bij een spaarkas. De rente valt aan de huurder. De uitbetaling van de waarborgsom kan slechts gebeuren in akkoord met alle betrokken partijen, of bij ontstentenis van akkoord bij beslissing van de vrederechter.

Artikel 29

Duur van de huur

§ 1. De duur van de huur is onbepaald. De duur van de aangegane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de **hoofdhuur** en kan steeds door beide partijen worden beëindigd, mits zij drie maanden van tevoren opzeggen.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen als de huurder niet meer voldoet aan de door de Executieve vastgelegde voorwaarden om huurder van de Nationale **Maatschap-**

pij voor de Huisvesting of de door haar erkende maatschappijen te kunnen blijven. De Executieve legt ook de opzegtermijn vast.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daarbij kennis geeft van zijn wil de woning of het gedeelte ervan dat de huurder bewoont, weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar de op dat ogenblik verschuldigde huur te boven gaan. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

§5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing wanneer de verhuurde woning of een gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstgevend doel om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemenen nutte in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid, of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in § 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gekregen, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De opzegging gebeurt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In geval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzeg, door bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, een afschrift ervan aan de onderhuurder.

Artikel 30

Duur van de huur van de meubelen

De huur van meubelen om een woning daarmee te stofferen, wordt geacht te zijn aangegaan voor de duur van de huur van de woning.

Artikel 31

Tenietgaan door een vreemde oorzaak

Indien de gehuurde woning gedurende de huurtijd door een vreemde oorzaak is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Indien de woning slechts ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naargelang de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

Artikel 32

Overlijden van de huurder

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door de dood van de langstlevende huurder.

Artikel 33

Ontbinding

De huurovereenkomst wordt ontbonden door de **niet-nakoming** door de verhuurder of de huurder van hun verplichtingen.'

Artikel 34

Wederinhuringsvergoeding

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder is deze verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederinhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.

Contractuele bedingen die een verbrekingsvergoeding of een wederinhuringsvergoeding vaststellen voor het geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, worden voor niet geschreven gehouden.

Artikel 35

Uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde

De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 36

Vervreemding

In geval van vervreemding van de gehuurde woning treedt de verkrijger volledig in de rechten en plichten van de verhuurder en is zodoende gebonden door de lopende huurovereenkomst.

Wanneer echter de huur niet bij authentieke akte is aangegaan of geen vaste datum heeft, is de verkrijger niet gebonden door eventuele bedingen in de lopende huurovereenkomst die afwijken van de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 37

Dwingende bepalingen

§ 1. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met artikelen 7, 8, 9, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 34, 35 en 36 zijn van rechtswege nietig.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met artikel 14 zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

Artikel 38

Overgangsbepalingen

Voor de huurovereenkomst die in werking is getreden vóór 1 januari 1974 wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opge maakt, vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en, behoudens tegenbewijs, moet hij het in goede staat teruggeven.

Voor onroerende huur die in werking is getreden na 1 januari 1974 en vóór 1 januari 1982 wordt, indien geen plaatsbe-

schrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 39

Lopende huurovereenkomsten

De dwingende bepalingen die door dit decreet zijn ingevoerd en die zijn opgesomd in artikel 37, zijn van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

Artikel 40

Inwerkingtreding

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 1984.

L. VAN DEN BOSSCHE

N. DE BATSELIER

L. VANVELTHOVEN

H. DE LOOR

E. DE BAERE

J. VAN ELEWYCK
