



HERVORMING HANDELSHUUR?

Dr. Kristof Vanhove
INTEGRA advocaten

1. INLEIDING

1. ONDERZOEK

- 65 jaar geleden: evenwicht!
→ Nog altijd zo??
- Onderzoeksvraag: *Houdt de Belgische Handelshuurwet nog een goed evenwicht tussen de betrokken belangen?*

1. ONDERZOEK

- Stappen:
 1. Inventaris van belangen
 - Preliminair, rechtsvergelijkend (bronnen)onderzoek
 - Huurder: stabiliteit business
 - Verhuurder: eigendomsrecht
 2. Onderzoek regels vanuit belangen
 3. Evaluatie → “belangenoptimalisatie” (= maximalisatie van ene totdat beperking aan andere *onevenredig* is – cf. standaard art. 1EP EVRM)
 4. “Nieuw” evenwicht + best solutions

1. ONDERZOEK

- Conclusie: grotendeels in evenwicht (zowel op niveau rechtsregel als wetgeving in zijn geheel)
- MAAR:
Optimalisatie op bepaalde punten noodzakelijk

2. DUUR

2. DUUR

- Minimumduur

België: 9 jaar

Nederland: 10 jaar

Frankrijk: 9 jaar



Engeland: vrijheid (>< praktijk: auto-regulering: 10 jaar)

2. DUUR

- OPTIMAAL? → FLEXIBILITEIT !
- Andere landen: korte duur contracten.
- Recentelijk: Decreet 8 juni 2016 ! (beperkt tot 1 jaar)
- Stap verder: afwijking van wettelijk default-regime onder toezicht rechter/notaris.

3. VOORTZETTING

3. VOORTZETTING

Automatisch einde: België

- Tenzij: hernieuwing door huurder (actieplicht)



Automatische voortzetting: Nederland + Frankrijk + Engeland

- Nederland: onbepaald
- Frankrijk en Engeland: tenzij:
 - Opzegging huurder of verhuurder
 - Hernieuwing huurder of verhuurder

3. VOORTZETTING

Belgisch hernieuwingsmechanisme = overdreven
formalistisch

Minste tekortkoming staat voortzetting in
de weg

Cf. Cass. 2006: “op dezelfde wijze”

Hernieuwingsmechanisme = drempel (cf.
wettelijke termijn: 18-15^e maand voor einde
huur)

3. VOORTZETTING

Gebrek aan afdoende ‘standaardbescherming’

Regime van artikel 14, lid 3 Handelshuurwet =
problematisch

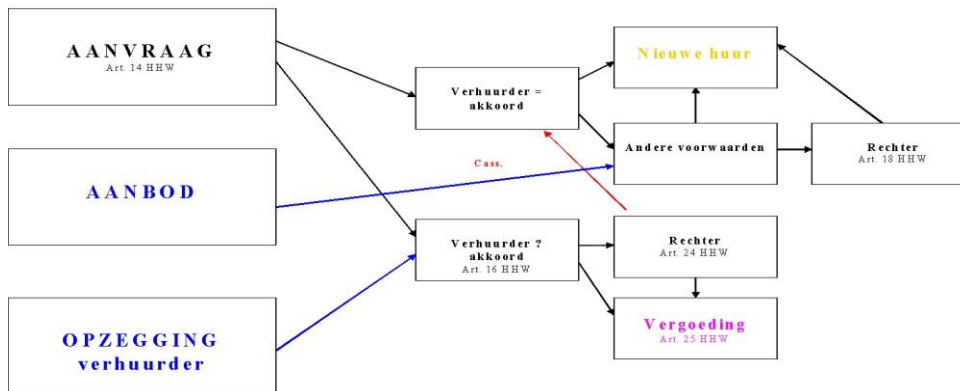
3. VOORTZETTING

- Ongrondwettig regime?

GrwH mei 2014: neen

Gemiste kans in licht van Europese standaarden

- Pijlers nieuw regime:
 - Automatische voortzetting
 - Initiatiefrecht voor beide partijen
 - Opzegging huurder / opzegging verhuurder met hernieuwingsaanbod / opzegging verhuurder met weigering hernieuwing / hernieuwingsaanvraag huurder



4. VARIA

4. VARIA

- Zie voor de overige suggesties mijn 10-puntenplan
(K. Vanhove, *Handelshuur*, Antwerpen, Intersentia, 2012)



Herkenrodesingel 8D, 2.03
3500 HASSELT
www.integra-advocaten.be