

" Things should be made as simple
as possible, but not simpler "

Albert Einstein

SCHOUPS

Hoorzitting Vlaams Parlement 20 oktober 2016

Dave Mertens

Partner bij Schoups Advocaten
Gastprofessor UAntwerpen

SCHOUPS

Inhoud

1. Algemeen: noodzaak aan hervorming?
2. Capita selecta:
 1. Duur
 2. Huurhernieuwing
 3. Huurprijsherziening
 4. Toepassingsgebied
 5. Inwerkingtreding
3. Besluit

S C H O U P S

3

1. Noodzaak aan hervorming?

- Doel wetgever 1951: correct evenwicht tussen rechten huurder en verhuurder
- Goed en *delicaat* evenwicht bereikt
- *If it is not broken ...*

S C H O U P S

4

2.1 Duur (1)

- Minnelijke beëindiging : afschaffing passage via notaris/rechter
- Flexibele duur?
 - Ratio van 9 jaar : afschrijving investeringen en opbouw cliënteel
 - Mogelijkheid tot afwijking indien via 'neutrale derde' of rechter
 - Soms legitieme afweging vs. (te?) grote kans op misbruik
 - Noodzaak?
 - Zie pop-updecreet
 - Bij hernieuwing kan nu reeds < 9jaar
 - Kan reeds pro huurder (relatieve nietigheid)

S C H O U P S

5

2.1 Duur (2)

- Opzeggingsmogelijkheden voor huurder
 - Uitbreidingen (contractueel): kan nu al, evt. expliciteren
 - Meer (dwingende) mogelijkheden niet (altijd) wenselijk
- Opzeggingsmogelijkheden voor verhuurder
 - Uitbreiding 'persoonlijk gebruik' tot niet-handelsuitbating, of uitbreiding tot kapitaalvennootschappen
 - Welke criteria? "*drie vierden van het kapitaal*" ?
 - Gevaar voor misbruik

S C H O U P S

6

2.2 Hernieuwing (1)

- (Te) zware sanctie (speculatie) bij vergetelheid/fout
- Van initiatiefplicht naar initiatiefrecht
- Termijn van 18-15 maanden
- Als niemand handelt :
 - Onbepaalde duur?
 - met (welke) opzegmodaliteiten + hernieuwing?
 - Hernieuwing 9 jaar aan zelfde voorwaarden (cfr. gemeen recht)?
- Als partij hernieuwing aanvraagt, en geen reactie: hernieuwing tegen gevraagde voorwaarden?

S C H O U P S

7

2.2 Hernieuwing (2)

- Volgorde : huurder, dan verhuurder; of éénzelfde termijn?
- Conflicten vermijden: twee verschillende termijnen
- Wat met tegenstrijdige kennisgevingen?
 - voorrang?
 - wie moet dagvaarden?
 - meest gerede partij binnen bepaalde termijn, zo niet hernieuwing aan zelfde voorwaarden?
 - Of: steeds mogelijkheid tot dagvaarding en marktconforme huurprijs, eventueel niet retroactief?

S C H O U P S

8

2.2 Hernieuwing (3)

- Formalisme
- Aanvraag en antwoord:
 - per aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, en
 - binnen bepaalde termijnen
- Noodzakelijk voor rechtszekerheid
- Verplichte vermeldingen:
 - Ofwel afschaffing: iedereen wordt geacht de wet te kennen
 - Ofwel invoegen typetekst, aangezien louter overnemen van wettekst (art. 14) onvoldoende is

S C H O U P S

9

2.2 Hernieuwing (4)

- Onderhuur
- Altijd onderhuurder en speciale bescherming indachtig houden
- Behoud van mogelijkheid om rechtstreeks huurder te worden (art. 11.II)

S C H O U P S

10

2.2 Hernieuwing (5)

- Hoger bod van een derde
- Afschaffing?
 - Ruimte voor misbruik; hoger bod blijft aanwijzing
 - Vs. Weinig problemen gekend; belangen verhuurder
- Fundamentele vraag: wat garandeert wet verhuurder:
 - Marktconforme huurprijs?
 - Hoogst mogelijke huurprijs?

S C H O U P S

11

2.2 Hernieuwing (6)

- Weigering door kapitaalvennootschap voor eigen gebruik (afschaffing art. 17)
- Gevaar op misbruik
- Behoud van uitzonderingsregime
- GwH heeft bevestigd dat niet discriminerend

S C H O U P S

12

2.3 Huurprijsherziening

- Contractuele mogelijkheid om uit te sluiten of te moduleren
- Uitdrukkelijk te bepalen, principe blijft mogelijkheid

S C H O U P S

13

2.4 Toepassingsgebied

- Opportuniteit uitbreiding?
- Gerichte bescherming locatiegebonden cliënteel is (en blijft) relevant aanknopingspunt en rechtvaardiging beperking contractsvrijheid
- Minder relevant bij vrije beroepen en groothandelaars
- Kan altijd als partijen overeenkomen

S C H O U P S

14

2.5 Inwerkingtreding

- Toepassingsgebied in de tijd
- Enkel nieuwe overeenkomsten?
 - Lange periode van overlap van oude en nieuwe regels (in het bijzonder hernieuwing)
- Onmiddellijk op alle bestaande overeenkomsten?
 - Wat met tegenstrijdige contractuele clausules?
 - Risico verwarring en procedures leiden

SCHOUPS

15

Vragen?



SCHOUPS

16

www.schoups.be

SCHOUPS