

Einde huur

De samenzang tussen de Vlaamse Wooncode en de Woninghuurwet

Een huurovereenkomst kan op verschillende manieren worden beëindigd. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de woning niet beantwoordt aan de minimale vereisten zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten. De impact van de Vlaamse Wooncode bij het afsluiten of ontbinden van de huurovereenkomst is een van de vele aspecten die tijdens deze opleiding aan bod komt.

Wat zegt de Vlaamse Wooncode?

In artikel 5 van de Vlaamse Wooncode is voorzien dat alle woningen moeten voldoen aan veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Indien een woning hieraan niet voldoet, kan zij ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond worden verklaard. Deze reglementering heeft een ruim toepassingsgebied. Onder 'woning' wordt begrepen 'elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande'. Er wordt geen melding gemaakt van een huurdersrelatie.

Wat zegt de Woninghuurwet?

De Woninghuurwet voorziet eveneens dat een woning moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, en dit vanaf de aanvang van de huur. Het toepassingsgebied is hier 'enger': het gaat om elke woning die een huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Ook tijdens de huur kan het gebeuren dat de woning niet (langer) voldoet aan de elementaire woonkwaliteitsvereisten. Maar al te vaak wordt dit argument ingezet om een ontbinding van de huur te bekomen lastens de verhuurder. De totstandkoming en de aard van de gebreken spelen dan een grote rol bij het bepalen van de modaliteiten naar aanleiding van de beëindiging of ontbin-

ding van de huurovereenkomst. Belangrijk is dat men het verschil voor ogen blijft houden tussen het niet voldoen van de woning die als voornaamste woonst fungeert bij aanvang van de huur (nietigheid) en een situatie waarin zich dit na aanvang van de huur voordoet (ontbinding).

Sancties

Hoewel beide regelgevingen aan elkaar gelinkt zijn, bieden ze een verschillend sanctiearsenaal. En dit kan nogal eens voor verwarring zorgen. In de Woninghuurwet is voorzien dat wanneer de woning niet voldoet aan de hoger vermelde minimale eisen de huurder de keuze heeft om ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om de woning in orde te brengen, ofwel te opteren voor de ontbinding van de huurovereenkomst. In het eerste geval kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan. De Vlaamse Wooncode daarentegen is van openbare orde. Een woning die niet aan de minimale vereisten voldoet kan volgens de Vlaamse Wooncode geen voorwerp uitmaken van een rechtsgeldige huurovereenkomst. Daarom zal een huurovereenkomst voor een woning die bij de aanvang van de huur niet voldoet aan de minimumvereisten, absoluut nietig zijn. Ook tijdens de huur moet de verhuurder garanderen dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, zelfs wanneer de huurder beschadigingen aan de woning aanbracht. Eén gebrek volstaat om van de verhuurder te vragen om dit te verhelpen. Deze is van dan af - los van het administratieve - ook strafrechtelijk beteugelbaar, op voorwaarde dat de verhuurder geen onachtzaamheid of onzorgvuldigheid kan worden verweten. De huurder heeft bovendien een meldingsplicht over noodzakelijke herstellingen. Het spreekt voor zich dat de huurder het de verhuurder vervolgens mogelijk moet maken om de werken of

herstellingen uit te voeren. Indien de verhuurder zich in deze gedraagt als een normaal, zorgvuldig handelend verhuurder, is van een intentioneel element geen sprake en dus ook niet van een misdrijf. In dat geval is de openbare orde niet in het gedrang en moet de huurovereenkomst niet nietig worden verklaard.

Conclusie

Het is aangeraden om bij de aanvang van de huur met zekerheid vast te stellen dat de woning aan de minimale vereisten voldoet. De verhuurder moet gedurende de huur de nodige werken en herstellingen uitvoeren om deze minimale vereisten blijvend vervuld te zien. Anderzijds moet de huurder voldoen aan zijn meldingsplicht en moet deze het de verhuurder mogelijk maken om indien nodig, herstellingen uit te voeren. In beide scenario's zal de beëindiging van de huurovereenkomst een andere rechtsgrond kennen en zullen eventuele aansprakelijkheden anders worden weerhouden. Deze problematiek wordt aan de hand van voorbeelden verder verduidelijkt tijdens de opleiding.

[Astrid Clabots, Villa Juris Advocaten]

Het einde van de huurovereenkomst: wat nu?

Oostende - donderdag 2 februari
 Affligem - dinsdag 14 februari
 Sint-Niklaas - woensdag 15 maart
 Brugge - woensdag 19 april
 Leuven - donderdag 4 mei
 Gent - dinsdag 6 juni

Telkens van 14 tot 17 uur



Meer info en inschrijven:
www.vivo.be