

HOE DE NIEUWE HUURWET TOEPASSEN ?

artikel geschreven door Lode De Witte (SEVI)

De konkrete toepassing van de nieuwe huurwet (de huurwet GOL) in een notedop uitleggen, dat is de bedoeling van dit artikel. Politieke of juridische kritiek op de nieuwe wet zal je in dit artikel dus niet vinden. We bespreken niet alle problemen op een uitputtende manier, maar enkel de meest voorkomende vragen.

I. HUURPRIJSBEREKENING

1. Mag de huurprijs voor alle huurkontrakten geïndexeerd worden?

Neen, slechts als het kontrakt een bepaling bevat dat de huurprijs regelmatig mag aangepast worden.

Heb je dus een schriftelijk kontrakt, waarin geen indexklausule voorkomt, dan mag de eigenaar geen verhoging vragen. Zolang je kontrakt loopt, moet je niet meer bepalen dan de basishuurprijs.

Bij een mondeling kontrakt is het evident dat er geen indexklausule is. In principe moet je dus geen huurverhoging betalen. Maar als je in het verleden al gedurende verschillende jaren zonder protesteren een indexaanpassing hebt betaald, zal je dat ook in de toekomst moeten blijven doen. Er is nog een tweede maar. Een mondeling kontrakt heeft een zeer korte duur, en je riskeert dus een opzeg te krijgen als je weigert een indexaanpassing te betalen. Op het einde van die opzeg kan je verplicht worden toch meer huur te moeten betalen, of zelfs om te vertrekken.

2. Indien een indexering werd overeengekomen, mag die hoe dan ook slechts éénmaal per huurjaar worden toegepast.

3. Huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981

De huurprijs mag worden aangepast vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs. In de praktijk betekent dit dat, als de voorgaande jaren steeds in januari geïndexeerd werd, dit nu ook in januari mag.

Maar als de huurovereenkomst uitdrukkelijk voorzag dat niet in januari, maar slechts later mocht geïndexeerd worden, dan moet de overeenkomst toegepast worden. Ook als in 1982 niet in januari, maar bv. slechts in juli de aanpassing werd gevraagd, mocht dat ook in '83 slechts in juli, en mag dat ook in '84 slechts in juli.

In de toekomst kan de jaarlijkse verhoging ook enkel op die datum, in die maand ingaan. Indien de datum van de laatste prijsverhoging onbekend is, wordt de eerste januari geacht de datum van aanpassing te zijn.

De formule ter berekening luidt als volgt: basishuurprijs X nieuw indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer, zijnde dat van december 1982. De basishuurprijs vloeit voort uit de bepalingen van de laatste tijdelijke huurwet van eind 1982.

voorbeeld

- huurovereenkomst gesloten en in werking getreden op 1 januari 1980, met indexklausule
- huurprijs begin overeenkomst: 10.000 fr.
- basishuurprijs: 10.000 fr. X 1,06 X 1,06 X 1,06 = 11.240 fr.
- huurprijsaanpassing mag ten vroegste op 1 januari 1984 toegepast worden volgens formule

$$\frac{11.240 \text{ fr.} \times \text{index december 1983}}{\text{index december 1982}} =$$

$$\frac{11.240 \text{ fr.} \times 184,26}{171,95} = 12.045 \text{ fr.}$$

Een verhoging met 7,16 %

Indien de huurovereenkomst slechts op 1 mei 1980 was in werking getreden en de huurprijs in 1982 op de verjaardag werd betaald dan mag de huur-aanpassing niet op 1 januari 1984, doch slechts op 1 mei 1984 toegepast worden - volgens de formule

$$\frac{11.240 \times \text{index april 1984}}{\text{index december 1982}} = \frac{11.240 \times ?}{171,95} = ?$$

4. Huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 1981

De huurprijs mag aangepast worden vanaf de verjaardag van de inwerking-treding van de huurovereenkomst.

Om die berekening te maken moet men vertrekken van de basishuurprijs zoals bepaald door de tijdelijke huurwet van december 1982, die voorzag in een verhoging met 6 procent. Dat bedrag wordt vermenigvuldigd met het nieuw indexcijfer van de maand, die de huuraanpassing voorafgaat. Dat alles wordt gedeeld door een aanvangsindex. Het aanvangs-indexcijfer is dit van de maand vaarafgaand aan de maand waarin de laatste huurprijsverhoging op grond van de tijdelijke huurwet van '82 mocht worden toegepast.

voorbeeld

- huurovereenkomst gesloten op 1 juli 1982, met indexklausule
- huurprijs begin overeenkomst: 10.000 fr.
- basishuurprijs: 10.000 fr X 1,06 = 10.060 fr.
- huurprijsaanpassing mag ten vroegste op 1 juli 1984 toegepast worden volgens formule

$$\frac{10.060 \times \text{index juni 1984}}{\text{index juni 1983}} =$$

III WAARBORG

Terwijl in het verleden veel geruzie ontstond over de waarborg is nu een meer sluitende reglementering opgesteld.

Terwijl de eigenaar vroeger bij het afsluiten van het kontrakt de waarborg inkasseerde en de huurder niet zelden bij het beëindigen van de overeenkomst zijn waarborg om diverse betwiste redenen niet terugzag of hem alsnog probeerde te rekupereren door de laatste maand huur niet te betalen, geeft het burgerlijk wetboek daaromtrent nu uitsluitel. De som, die voortaan bij een nieuwe huurovereenkomst door de huurder dient gestort, komt terecht op een rekening die wordt geopend bij een bank of spaarkas. De rekening staat op naam van de huurder die ook kan genieten van de intresten, maar niet vooraleer het huurkontrakt een einde neemt.

Bij het einde van de overeenkomst kan de huurder zijn waarborg en intresten opnemen eventueel nadat de verhuurder het actief van de speciale waarborgrekening kon aanspreken, omdat de huurder niet voldeed aan zijn verplichtingen (het goed niet afleverde in de staat opgemaakt middels plaatsbeschrijving of inventaris). Uiteraard kan zulk slechts gebeuren als beide partijen voorafgaand akkoord gaan. Zijn ze het er niet eens over wie en in welke mate recht heeft op de waarborgsom, dan brengt de rechtbank uitsluitel. In ieder geval wordt de waarborgrekening slechts gedeblokkeerd nadat beide partijen een door hen ondertekend akkoord kunnen voorleggen. Als de vrederechter de knoop moet doorhakken is zijn beslissing uitvoerbaar bij los van het feit of verzet of hoger beroep tegen de beslissing werd aangetekend.

Een beperking inzake deze nieuwe regeling voor de waarborgsom is wel, dat deze bepalingen enkel gelden voor een woning, die de hoofdverblijfplaats is van de huurder. De woning mag ook voor een duur van ten hoogste negen jaar zijn verhuurd. Of de woning hoofdverblijfplaats is van de huurder wordt zo nodig opgemaakt aan de hand van diens inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

IV PLAATSBESCHRIJVING

1. Bij het begin van de huurovereenkomst

Elke partij, zo herhaalt de wet, kan in overeenstemming met de andere en op gemeenschappelijke kosten een plaatsbeschrijving maken. Wordt of is men het daarover niet eens, dan kan de vrederechter worden ingeschakeld, die een deskundige aanstelt om die karwei te klaren. De beschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden (15 dagen wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt).

Indien in de gehuurde plaatsen ingrijpende wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Als er een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, moet de huurder er op letten dat ze zeer volledig is, en dat alle schade tot in het kleinste detail wordt genoteerd.

2. Bij het einde van de huurovereenkomst

Slechts een "omstandige" plaatsbeschrijving geldt, d.w.z. de korte bepalingen in het kontrakt ("De huurder heeft de woning in perfecte staat van onderhoud ontvangen") komen daarvoor niet in aanmerking.

Door die plaatsbeschrijving wil men komaf maken met allerlei geruzie op het einde van de huurovereenkomst. De wet zegt nu, dat indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed, dat de huurder het goed heeft ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van het kontrakt. De eigenaar kan met alle middelen bewijzen dat het niet zo is.

Is er wel een plaatsbeschrijving opgemaakt bij het begin van de huurovereenkomst, dan moet de huurder de woning teruggeven, konform die beschrijving. Uitzondering wordt gemaakt voor beschadigingen, die te wijten zijn aan overmacht, of aan de ouderdom van het huis.

V. KOSTEN EN LASTEN

1. Algemene regel

Indien in de huurovereenkomst aan de huurder buiten de eigenlijke huurprijs ("naakte huurprijs") ook nog lasten (bijvoorbeeld onroerende voorheffing, belasting op balkons, ...) of kosten (meestal in appartementsgebouwen, bijvoorbeeld verwarmingskosten, verlichting en onderhoud gemeenschappelijke delen, ..) worden aangerekend en deze niet forfaitair werden vastgelegd, moeten deze lasten en kosten:

- a) overeenstemmen met de werkelijke uitgaven;
- b) in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De bewijsstukken (bijvoorbeeld facturen, afrekeningen gas en elektriciteit, ...) van deze uitgaven moeten automatisch aan de huurder worden bezorgd.

2. Bijzondere regel

Appartementsgebouwen met één beheerder.

Wanneer de gehuurde woning deel uitmaakt van een appartementsgebouw bestaande uit meerder appartementen, alle beheerd door éénzelfde persoon, dan voldoet de verhuurder aan zijn verplichting de huurder te informeren inzake de lasten en de kosten indien hij de huurder:

- a) een opgave (= een omstandige lijst) doet toekomen van de lasten en kosten;
- b) de mogelijkheid biedt de bewijsstukken van de uitgaven bij de beheerder in te zien.

Dit betekent dat in dit geval de verhuurder niet verplicht is de huurder de bewijsstukken van de uitgaven te bezorgen. Hij mag zich er mee vergenoegen de huurder uit te nodigen de stukken bij de beheerder in te zien. De huurder heeft dan wel het recht de stukken af te schrijven of te fotokopiëren.

VI. PROCEDURE

Voortaan kan je elk huurgeschil aan de vrederechter voorleggen met een verzoekschrift, dat je in minimum twee exemplaren moet afgeven bij de griffie van het vredegerecht. Dit verzoekschrift moet op straffe van nietigheid volgende vermeldingen bevatten:

- a) de dag, de maand en het jaar;
- b) de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker (indien het gaat om een gezinswoning, van beide echtgenoten, zelfs indien slechts één van beiden het kontrakt tekende).
- c) de naam, voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld.
- d) het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering.
- e) de handtekening van de verzoeker (zonodig van beide echtgenoten) of van zijn advocaat.

Bij het verzoekschrift moet een zeer recent getuigschrift worden gevoegd van de woonplaats van de persoon tegen wie de vordering wordt ingesteld. Zo'n getuigschrift kan bekomen worden bij de gemeente waar de tegenpartij woont.

Men kan nog steeds een proces beginnen door de tegenpartij te dagvaarden, maar dat is veel duurder. Ook een verzoeningsprocedure (die gratis is) blijft mogelijk.

voor de indextabellen van de laatste maanden en voor meer inlichtingen kan u terecht op het Bral-sekretariaat:

maandag - dinsdag en woensdag van 9.30 tot 12.30
en van 13.30 tot 16.30

vragen naar Renaat Zelderloo.

Hierbij geven wij ter informatie de manier waarom onze Brusselse verkozenen in de Kamer en Senaat gestemd hebben over de nieuwe huurwet.

SENAAT

ja-stemmen:

Dhr. Bascour (PVV) - Dhr. Chabert (CVP) - Dhr. Close (PRL) - Dhr. Dehaene (CVP) - Dhr. Demuyter (PRL) - Dhr. Février (PVV) - Mevr. Goor-Eyben (PSC) - Dhr. Hatry (PRL) - Mevr. Panneels-Van Baelen (CVP) - Dhr. Sondag (PSC) - Mevr. Staels-Dompas (CVP) - Dhr. Vandenhautte (PRL) - Dhr. Vermeiren (PVV) - Dhr. Weckx (CVP).

neen-stemmen:

Mevr. De Pauw - Deveen (SP) - Dhr. Désir (FDF) - Dhr. Gillet (FDF) - Dhr. Lagasse (FDF) - Dhr. Lallemand (PS) - Dhr. Van Roye (ECOLO).

Onthouding:

Dhr. de Clippele (UDRT)

afwezigen:

Dhr. Coppens (SP) - Dhr. Cudell (PS) - Dhr. de Donnée (PRL) - Dhr. Degroeve (PS) - Dhr. Lepaffe (FDF) - Dhr. Maes (VU) - Dhr. Moureaux (FDF) - Dhr. Peeters (VU) - Dhr. Van Der Elst (VU).

KAMER

ja-stemmen:

Dhr. Cardoen (CVP) - Dhr. De Decker (PRL) - Dhr. De Grève (PVV) - Dhr. De Keersmaeker (CVP) - Dhr. Desmarets (PSC) - Dhr. De Winter (PVV) - Dhr. Diegenant (CVP) - Dhr. Henrion (PRL) - Dhr. Huylebrouck (PRL) - Dhr. Klein (PRL) - Dhr. Mundeleer (PRL) - Mevr. Neyts-Uyttebroeck (PVV) - Dhr. Nols (onafh.) - Dhr. Thys (PSC).

neen-stemmen:

Dhr. Anciaux (VU) - Dhr. Clerfayt (FDF) - Dhr. Defosset (FDF) - Dhr. De Wulf (SP) - Dhr. Guillaume (PS) - Dhr. Risopoulos (FDF) - Mevr. Spaak (FDF) - Dhr. Vanderheyden (SP).

onthoudingen:

Dhr. Delahaye (RAD) - Dhr. Deroubaix (UDRT) - Dhr. Vervaet (VU).

afwezigen:

Dhr. Brouhon (PS) - Dhr. Deleuze (ECOLO) - Dhr. Hendrick (UDRT) - Dhr. Moureaux (PS) - Dhr. Outers (FDF) - Dhr. Simonet (onafh.) - Mevr. Steyaert (CVP) - Dhr. Valkeniers (VU) - Dhr. Vanden Boeynants (PSC).