

De verkoop van een verhuurde woning in het Vlaams gewest – Specifieke aandachtspunten

Auteur: *Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW*
Uitgave: augustus 2024

Document uitgegeven door Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

*Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **augustus 2024** die alle vorige vervangt.*

1 INHOUD

2 INLEIDING 4

3 AANDACHTSPUNTEN BETREFFENDE DE OPMAAK VAN HET SCHATTINGSVERSLAG 5

3.1 SCHADE, SLEET EN VERVAL..... 5

3.2 WAARDEBEPALING VIA RENDEMENTSBEREKENING..... 8

4 AANDACHTSPUNTEN BETREFFENDE HET VERKOOPDOSSIER 10

4.1 VRIJ VAN GEBRUIK 10

4.2 DE HUUROVEREENKOMST: RECHTEN & Plichten 14

4.3 VOORKOOPRECHT OF VOORKEURRECHT 15

4.4 ACTUELE HUURPRIJS & ACTUEEL RENDEMENT 15

4.5 SPECIFIEKE INFORMATIEPLICHTEN 16

4.6 EXTRA DOCUMENTEN IN HET VERKOOPDOSSIER 17

5 AANDACHTSPUNTEN VANUIT HET WONINGHUURRECHT & HET HUURCONTRACT 21

5.1 HET LOT VAN DE HUURWAARBORG BIJ VERKOOP 21

5.2 INFORMEREN VAN DE HUURDER 21

5.3 WAT IS HET LOT VAN EEN LOPENDE PROCEDURE VOOR HUURACHTERSTAL? 22

2 INLEIDING

Geen enkel pand is hetzelfde, geen enkel pand is identiek. Dat is de realiteit van het werk als vastgoedmakelaar. Het is ook de filosofie van waaruit je moet vertrekken.

Als vastgoedmakelaar moet je een bijzondere waakzaamheid aan de dag leggen. Je bent niet enkel onderworpen aan wettelijke of decretale informatieplichten, er is ook een algemene zorgvuldigheidsplicht. Geïnteresseerde kandidaat-kopers moeten maximaal over alle nuttige en noodzakelijke informatie beschikken, die een verschil kan maken in hun beslissing om een bod uit te brengen en/of in de omvang van dat bod.

Je kan als vastgoedmakelaar niet voorspellen wat voor een geïnteresseerde kandidaat-koper doorslaggevend is en wat niet. Daarom is het essentieel om breed te informeren, waarbij zo min mogelijk tussen de mazen van het net glipt. Het spectrum gaat van vaak voorkomende situaties (een voorkooprecht, een erfdiensbaarheid, ...) tot zeer bijzondere aandachtspunten (aantasting van fundering door extreme droogte, ...).

In deze syllabus richten we ons op één van de meest frequente bijzonderheden: de verkoop van een verhuurd pand. Wat zijn enkele van de bijzonderheden waar je in dat geval extra aandacht aan moet besteden? Waar moet je zeker op letten?

3 AANDACHTSPUNTEN BETREFFENDE DE OPMAAK VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

Een verkoopdossier start doorgaans met de opmaak van een waardebeoordeling. Vaak is de waardebeoordeling het first point of contact met een potentiële opdrachtgever. Het maakt dus deel uit van het prospectieproces. Een accurate taxatie is belangrijk om (1) de potentiële opdrachtgever te overtuigen van je deskundigheid en professionaliteit en (2) om het verkoopproces te bespoedigen. Het schattingsverslag is bepalend voor de parameters en de verwachtingen van de verkoper. De mate waarin die overeenstemmen met een realistische, marktconforme verkoopprijs is uiteraard belangrijk om een onroerend goed vlot te kunnen vermarkten.

In geval van een verhuurd onroerend goed zijn er minstens twee aspecten die bijzondere aandacht vergen bij het opmaken van een kwalitatief schattingsverslag:

1. De impact van schade, sleet en verval (vetustekost)
2. Het extra belang van de rendementmethode

3.1 SCHADE, SLEET EN VERVAL

Bij diverse methodes van waardebeoordeling wordt rekening gehouden met een vetustekost, een percentage van waardevermindering omwille van veroudering of omwille van schade en verval.

Het is van belang om beide van elkaar te onderscheiden.

De sleet (veroudering) van een gebouw wordt vastgesteld in de functie van de volgende factoren:

1. ouderdom van het gebouw
2. het gebruik
3. frequentie van het onderhoud
4. kwaliteit van het onderhoud (aanvullende factor)

Het betreft de materiële sleet, die betrekking heeft op de ouderdom van materialen, e.d.

De economische sleet staat hier nog los van. Die heeft betrekking op de verkoopbaarheid. Zo zal een typisch klein woonhuis waar de trap in het midden staat en de voorkamer van de achterkamer volledig gescheiden is, een economische minwaarde hebben t.o.v. een huis van dezelfde grootte waar de twee plaatsen één geheel maken.

Aan de hand van onderstaande tabellen kan men meer gedetailleerd rekening houden met het hanteren van de factoren ouderdom, gebruik, frequentie van onderhoud en kwaliteit van onderhoud. Dat zijn geen absolute waarderingen, doch subjectieve interpretaties van de taxateur op het ogenblik van de taxaties en kennis van de op dat ogenblik gekende en zichtbare elementen.

| Ouderdom | |
|-------------|-----|
| tot 5 jaar | 0 % |
| tot 10 jaar | 2 % |
| tot 15 jaar | 4 % |

| Gebruik | |
|-----------|-----|
| Weinig | 0 % |
| Normaal | 2 % |
| Druk | 4 % |
| Intensief | 8 % |

Bij een taxatie van een verhuurd onroerend goed treedt een extra complexiteit op, gelet op de rechten en plichten die het woninghuurrecht aan huurder en verhuurder toekent. Belangrijk onderdeel daarvan heeft betrekking op de kwestie van herstellingsverplichtingen en de verdeling daarvan tussen huurder en verhuurder.

Relevante bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet zijn:

- Artikel 9: de verplichting tot opmaak van een intredende plaatsbeschrijving
- Artikel 25 & 26: de herstellingsplicht van respectievelijk de verhuurder en de huurder
- Artikel 28: gebruik door de huurder als een goed huisvader
- Artikel 39: teruggaveplicht lastens de huurder & uittredende plaatsbeschrijving

De herstellingsplicht laat zich als volgt samenvatten.

De huurder is verantwoordelijk voor:

- 1) De kleine herstellingen, behoudens indien vereist door normale slijtage/veroudering of overmacht of indien op een plaats die niet bereikbaar is ondanks het gebruik van een ladder
- 2) Herstellingen die nodig zijn door een verkeerd gebruik van het onroerend goed (in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik als een goede huisvader)
- 3) Herstellingen die normaliter ten laste zijn van de verhuurder maar waarover de huurder de verhuurder niet tijdig/correct heeft ingelicht

In alle andere gevallen is de herstelling ten laste van de verhuurder.

De huurder is daarnaast gehouden tot herstel van aangebrachte schade bij de teruggave van de woning aan de verhuurder. Als het huurcontract ten einde loopt, moet de huurder het goed teruggeven in dezelfde staat als die waarin het zich bevond bij aanvang van huur.

Concreet: zoals de woning er aan toe was bij de start van het huurcontract. Dit uiteraard enkel rekening houdend met de herstellingen waartoe de huurder zelf gehouden is, zijnde (1) het herstel van schade en (2) de huurdersherstellingen zoals eerder afgelijnd. De huurder is bij de teruggave van de woning dus niet verplicht om herstellingen uit te voeren die nodig zijn omwille van normale veroudering/sleet.

Uitzondering op deze teruggaveplicht is het scenario waarbij er geen intredende plaatsbeschrijving is opgemaakt. In dat geval is het voor de verhuurder veel moeilijker om huurschade & de noodzaak van huurherstellingen aan te tonen. Er is immers geen vergelijkingsbasis ten opzichte van de staat waarin de verhuurder de woning aan de huurder heeft afgeleverd bij aanvang. Het woninghuurrecht voorziet dan ook een bescherming van de huurder. Huurschade moet dan expliciet aantoonbaar zijn, wat doorgaans geen evidentie blijkt.

De vraag die dit alles opwerpt bij de opmaak van een schattingsverslag voor een verhuurd onroerend goed is de volgende: in welke mate moet je als taxateur rekening houden met ofwel de actuele staat van de woning, ofwel de staat die redelijk verwacht mag worden bij teruggave van het goed op het moment van het einde van het huurcontract?

Die vraag is niet geheel zonder relevantie. De koper van de woning treedt in de rechten & plichten van de vorige eigenaar. Hij of zij kan zich dus beroepen op de beschermingen voorzien in het woninghuurrecht, waaronder de teruggaveplicht lastens de huurder & diens verplichting tot het uitvoeren van vereiste herstellingen.

Een slechte staat van de woning ten opzichte van de intredende plaatsbeschrijving weerspiegelt bijgevolg niet noodzakelijk de staat waarin de woning zich zou moeten bevinden wanneer de nieuwe eigenaar er bij het einde van het huurcontract opnieuw de vrije beschikking over krijgt.

Bijvoorbeeld: een woning die zwaar is aangetast door condensatievocht ingevolge huurschade. De huurder heeft het voorziene ventilatierooster dichtgemaakt en nagelaten om voldoende te ventileren. Daardoor zijn de muren aangetast door vochtschade, inclusief schimmelvorming. Er is een intredende plaatsbeschrijving waaruit duidelijk blijkt dat de woning bij aanvang van de huur in goede staat is afgeleverd. De huurder is dus gehouden tot het herstel.

Moet je je waardebeoordeling baseren op de actuele staat van de woning of mag je vertrekken van de intredende plaatsbeschrijving als situatie waartoe de huurder de woning moet herstellen?

Helaas is de eerste optie de enige mogelijke. We schrijven doelbewust 'helaas', omdat dit een stevige impact zal hebben op de bekomen taxatie. Voor de eigenaar/verkoper betekent dit een (substantiële) minwaarde.

Voor een waardebeoordeling heb je echter geen andere optie dan uit te gaan van de actuele staat van het onroerend goed. De huurherstellingen t.o.v. de intredende plaatsbeschrijving is mogelijk een argument dat de verkoper of de vastgoedmakelaar later kan neerleggen tegenover geïnteresseerden. Het is echter niet iets waar je bij een taxatie rekening mee kan houden.

3.2 WAARDEBEPALING VIA RENDEMENTSBEREKENING

Volgens deze methode wordt de waarde afgeleid uit de wezenlijke huurprijs of het opbrengstvermogen.

Een oud eigendom heeft een hoger rendement nodig dan een nieuw (wegens de te verwachten herstellingskosten). Een groot eigendom heeft een hoger rendement nodig dan een klein. Een economisch gevoelig eigendom heeft een hoger rendement nodig dan een minder economisch gevoelig eigendom. Voor privéwoningen mag een opbrengst worden verwacht van 3 % tot 5,5 % per jaar op de getaxeerde waarde. Voor handelspanden mag een opbrengst worden verwacht van 4,5 % tot 8,5 % per jaar van de getaxeerde waarde. De eigenaar wordt anders belast bij een verhuring voor handelsdoeleinden dan bij een verhuring voor privédoeleinden. Algemeen wordt aangenomen dat een eigendom een opbrengst moet kennen gelijk aan het gangbare percentage van een hypothecaire lening.

Om het rendement van een gebouw te kennen wordt de normale huurwaarde gedeeld door de (getaxeerde) waarde volgens de regel van drie. Men kan deze methode ook gebruiken ter correctie van de eerste en/of de tweede methode.

▪ *Voorbeeld*

Een perceel van 150 m² met een constructie erop blijkt na opmeting een waarde te hebben van €154.487. Een huurwaarde van €1.735 / maand voor het hele gebouw geeft op jaarbasis € 20 823.

8,5 % is het vooropgestelde rendement.

$$€ 20 823 \times 100$$

$$\text{Bv. } 8,5 \% = \text{-----} = € 244 976$$

8,5

min constructiewaarde: - € 154 487
blijft grondwaarde (150 m²): € 90 489 : 150 = € 603,26 /m²

Indien het te verkopen goed verhuurd is, zal de huurprijs logischerwijs gekend en beschikbaar zijn. Voordeel is dat men zich dan niet hoeft te baseren op een waardering van de huurwaarde, hetzij via vergelijkingspunten, hetzij herrekening op basis van het kadastraal inkomen (dat vaak geen kwalitatieve graadmeter vormt).

Desalniettemin is voorzichtigheid steeds geboden. Zo moet je steeds nagaan of de gehanteerde huurprijs zich wel op een marktconform niveau bevindt. Het gebeurt frequent dat een huurprijs wordt gehanteerd die hetzij hoger, hetzij lager ligt dan wat marktconform is. Denk bijvoorbeeld aan het scenario van SVK-verhuur, waarbij een korting van 10 tot 20% op de gangbare prijs courant is.

In geval van een niet-marktconforme huurprijs maak je best twee rendementsberekeningen:

1. De waarde op basis van het huidig actueel rendement -> Lager dan marktconform maar wel gebaseerd op de huidige situatie die de koper overneemt
2. De waarde op basis van een marktconform rendement

Alnaargelang de bestemming die de koper aan het onroerend goed wil geven (verder verhuren versus (opzeg voor) eigen bewoning) zal hij of zij meer belang hechten aan de ene, dan wel de andere waarde. Ook de nog resterende duurtijd van het huurcontract & de mogelijkheden om hier al dan niet een einde aan te stellen zullen factoren van belang zijn.

Een andere relevante vraag is of de huidige eigenaar/verkoper zijn rechten als verhuurder volledig heeft uitgeput. Denk inzonderheid aan de indexatie...

Het indexeren van de huurprijs is een recht, geen verplichting. Het is perfect plausibel dat de verhuurder heeft afgezien van de indexatie of met de huurder tot een akkoord is gekomen om deze slechts ten dele door te voeren. Dergelijke handeling of akkoord bindt echter niet noodzakelijk de nieuwe eigenaar na verkoop. Een akkoord tot lagere indexatie wordt quasi nooit geregistreerd en is dus meestal niet tegenstelbaar aan derden (een check hierop is vanzelfsprekend geen overbodige luxe).

De indexatie van de huurprijs gebeurt volgens een geijkte formule, vooropgesteld in artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 1728bis BW (voor huurcontracten daterend van voor 01/01/2019).

Eigen aan deze formule is dat ze geen rekening houdt met tegemoetkomingen uit het verleden. Op elke verjaardag van het huurcontract heeft de verhuurder het recht op de volledige indexatie conform deze formule, los van voorafgaandelijk niet of slechts gedeeltelijk werd geïndexeerd.

Dat is van belang wat de situatie van een koper betreft. Deze hoeft zich niet gebonden te weten door het verleden en kan zijn rechten via indexatie uitputten. Vanuit die optiek is het bij de rendementsanalyse relevant om minstens ook de berekening te maken op grond van de huurprijs zoals die eruit zou zien in geval van volledige indexatie.

4 AANDACHTSPUNTEN VERKOOPDOSSIER

BETREFFENDE

HET

Vanzelfsprekend zal je als vastgoedmakelaar reeds bij het afsluiten van de bemiddelingsovereenkomst informeren bij de (potentiële) opdrachtgever naar de specifieke omstandigheden betreffende het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht.

Essentieel hierbij is de vraag of het onroerend goed al dan niet verhuurd is. De relevantie hiervan schuilt in diverse aspecten:

1. Is de woning vrij van gebruik voor de koper of niet?
2. De koper treedt als nieuwe eigenaar in de rechten & plichten van de vorige eigenaar. Welke zijn deze rechten & plichten?
3. Wat is het reëel, actueel rendement?
4. Specifieke informatieplichten, waaronder deze in het Vlaams Woninghuurdecreet
5. Specifieke bijkomende documenten in het verkoopdossier
6. ...

We overlopen deze elementen in volgorde.

4.1 VRIJ VAN GEBRUIK

Een verhuurde woning is logischerwijs niet noodzakelijk meteen vrij van gebruik voor de koper. Teneinde na te gaan of en hoe de koper het vrij genot ervan zou kunnen verwerven moet je als vastgoedmakelaar een aantal zaken dubbelchecken.

Eerste vraag is uiteraard welke huurcontracten zijn afgesloten, wanneer en voor welke duurtijd. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de huur op het moment van de tekoopstelling nog loopt, doch het huurcontract zal eindigen binnen afzienbare tijd.

Is dat niet het geval, dan zal een geïnteresseerde willen weten wanneer hij of zij het vrij gebruik van het onroerend goed kan verkrijgen. Vice versa zal een investeerder willen weten hoe lang een bepaald huurcontract nog loopt, teneinde na te gaan wanneer desgevallend bepaalde werken uitgevoerd kunnen worden, de woning met een nieuwe basishuurprijs op de markt kan worden aangeboden of voor welke periode er zekerheid is van het huidig rendement.

Als vastgoedmakelaar moet je dan ook de vuistregels voor de opzeg van een huurcontract in de vingers hebben, om een geïnteresseerde accuraat te kunnen informeren over diens rechten.

Een stappenplan:

1. *Een woninghuurcontract of een contract van gemeen recht?*

Hoofdvraag hierbij is of de huurder al dan niet diens hoofdverblijfplaats heeft gevestigd in het onroerend goed. Let op: de domiciliëring is hiervoor een aanwijzing doch niet noodzakelijk doorslaggevend. Het is mogelijk dat een huurder gedomicilieerd is in de woning maar er feitelijk niet

verblijft. Omgekeerd kan het evenzeer dat de huurder er geen domicilie heeft maar feitelijk de woning als hoofdverblijfplaats betreft. De feitelijke aanwending is doorslaggevend.

Het antwoord op deze vraag is doorslaggevend teneinde te kunnen inschatten of het woninghuurrecht van toepassing is, dan wel het gemeen huurrecht. Dat laatste zal bijvoorbeeld zo zijn als de woning wordt gehuurd voor gebruik als tweede verblijf. De huurder wordt beter beschermd onder het woninghuurrecht. De opzegmogelijkheden zijn daar wettelijk omkaderd en beperkt, waardoor de contractuele ruimte minder omvangrijk is.

In wat volgt, gaan we uit van het vaakst voorkomende scenario: een woninghuurcontract.

2. Dateert het contract van voor 01/01/2019 of niet?

De datum van het huurcontract is bepalend om te weten of het ressorteert onder het Vlaams Woninghuurdecreet (contracten ondertekend vanaf 01/01/2019) of de oude Woninghuurwet (contracten ondertekend voor 01/01/2019). De datum van ondertekening geldt, niet de datum van inwerkingtreding.

Bij de verkoop van een verhuurde woning zijn er qua vrij gebruik verschillen tussen beide regimes op twee belangrijke vlakken:

- a) Intreden in de rechten & plichten door de koper
- b) Modaliteiten van de opzegmogelijkheden voor huurder & verhuurder

Wat het intreden in de rechten & plichten door de koper betreft, is het Vlaams Woninghuurdecreet straightforward. De koper treedt altijd in de rechten en plichten. Hij/zij kan het huurcontract enkel opzeggen volgens de reguliere opzegmogelijkheden als verhuurder. Of de huurovereenkomst al dan niet werd geregistreerd is van geen tel.

Bij de Woninghuurwet ligt dat (iets) anders. Hier geldt wel een significant onderscheid alnaargelang de huurovereenkomst voorafgaand aan de verkoop werd geregistreerd:

- Zo ja, dan treedt de koper in de rechten & plichten en kan hij/zij het contract enkel opzeggen volgens de reguliere opzegmogelijkheden als verhuurder
- Zo neen maar woont de huurder al minstens 6 maanden in de woning, dan treedt de koper tevens in de rechten en plichten. Hij/zij kan het huurcontract opzeggen voor eigen bewoning, grondige werken of zonder motief volgens de reguliere opzegmogelijkheden zoals voorzien in de Woninghuurwet.
De opzegtermijn wordt beperkt tot drie maanden als de opzeg gebeurt binnen drie maanden na het verlijden van de authentieke akte. De beperking bij de opzeg voor grondige renovatiewerken en de opzeg zonder motief dat deze enkel kunnen tegen het einde van een driejarige periode blijft in dat scenario buiten beschouwing.
- Zo neen en woont de huurder er nog geen 6 maanden, dan is het huurcontract niet tegenstelbaar aan de koper. De koper kan het contract dus geheel naast zich neerleggen.

Uit dit contrast blijkt meteen dat het al dan niet geregistreerd zijn van de huurovereenkomst enkel van belang is voor contracten ondertekend voor 01/01/2019. Daarom is het zeer belangrijk om hier zicht op te hebben.

3. Korte duur versus negenjarig huurcontract

Een kortlopend huurcontract kan niet vroegtijdig door de verhuurder opgezegd. De koper die in de rechten & plichten treedt, kan dus ten vroegste opzeg betekenen tegen de voorziene einddatum. De einddatum is het eerste moment waarop de nieuwe eigenaar het vrij gebruik kan verkrijgen. Het spreekt voor zich dat het belangrijk is dat de nieuwe eigenaar deze opzeg tegen de einddatum ook effectief betekent. Laat hij of zij dat na, dan zal het huurcontract op de einddatum automatisch worden omgezet naar een contract voor de standaardduur van 9 jaar (behoudens geldige opzeg door de huurder).

De onmogelijkheid tot tussentijdse opzeg van een kortlopend huurcontract geldt zowel onder het Vlaams Woninghuurdecreet als de oude federale Woninghuurwet. Dat is de consensus in de rechtspraak en de rechtsleer. Bij het Vlaams Woninghuurdecreet is het ook duidelijk de intentie van de decreetgever (het Vlaams Parlement) dat enkel de huurder een kortlopend contract vroegtijdig zou kunnen beëindigen.

Zowel bij kortlopende als bij langlopende contracten heeft de koper uiteraard het recht om op te zeggen tegen de voorziene einddatum. Dit voorkomt in geval van negenjarige huur een verlenging met een driejarige periode en in geval van een kortlopend huurcontract de omzetting naar negenjarige huur.

4. Beperkingen op de opzeggingsmogelijkheden

Zowel het Vlaams Woninghuurdecreet als de Woninghuurwet bevatten beperkingen op de mogelijkheid voor de verhuurder om een huurcontract op te zeggen. Eerste beperking is bijvoorbeeld dat dit enkel kan op basis van drie motieven: eigen gebruik, grondige renovatiewerken en op vastgelijnde tijdstippen zonder motief.

Voor een gedetailleerde omschrijving van de opzegmogelijkheden verwijzen we naar de syllabi over het woninghuurrecht. In geval van de verkoop van een verhuurde woning attenderen we echter inzonderheid op volgende aandachtspunten:

- a) De Woninghuurwet beperkt de opzeg voor grondige renovatiewerken tot het einde van de eerste of tweede driejarige periode. Het Vlaams Woninghuurdecreet laat de opzeg te allen tijde toe, maar voorziet wel in een moratorium gedurende de eerste drie jaar van een woninghuurcontract. De opzeg kan ten vroegste gegeven worden tegen het einde van de eerste driejarige periode.
- b) Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet ook een moratorium in de opzeg voor eigen gebruik. Gedurende de eerste drie jaar van een woninghuurcontract kan de verhuurder enkel opzeggen voor eigen gebruik door zichzelf. Eigen gebruik door bloedverwanten kan pas na de eerste drie jaar. De Woninghuurwet bevat dergelijk moratorium niet.
- c) De Woninghuurwet laat toe om in geval van werken meerdere huurcontracten in hetzelfde gebouw tegen dezelfde einddatum op te zeggen. Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat deze mogelijkheid niet.
- d) Hou ook steeds rekening met de stevige sanctie op niet-uitvoering van het opzeggingsmotief, met name een extra vergoeding van 18 maanden huur voor de huurder.

In geval van de woninghuur achtte de wetgever het noodzakelijk om te bepalen dat het tijdstip waarop de koper in de rechten treedt van de verhuurder moet worden gesitueerd op het moment van het verlijden van de authentieke akte (artikel 38 Vlaams Woninghuurdecreet & artikel 9 Woninghuurwet). Ingeval van woninghuur kan de koper aldus ten vroegste een opzegging betekenen aan de huurder vanaf het tijdstip van het verlijden van de authentieke akte.

5. Controleer of het huurcontract de opzegmogelijkheden niet inperkt

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet en de federale Woninghuurwet inzake duur & opzeg zijn van dwingend recht. Dat betekent dat ze steeds van toepassing zijn, ongeacht eventuele andersluidende bepalingen in het huurcontract. Die moeten dan buiten beschouwing worden gelaten.

Maar, het dwingend karakter heeft in hoofdzaak tot doel om de zwakkere rechtspartij te beschermen. In dit geval wordt de huurder als zwakkere en beschermingswaardige partij beschouwd. De rechten van de huurder inzake duur & opzeg kunnen in een huurcontract dan ook niet worden afgezwakt.

Voor de verhuurder ligt dat anders. Het is wel mogelijk om contractueel afwijkende bepalingen op te nemen wanneer die de huurder nog meer beschermen en waarbij de verhuurder dus extra tegemoetkomingen doet bovenop het wettelijk kader.

Meest voorkomend voorbeeld is het uitsluiten van een wettelijke opzegmogelijkheid. Een huurcontract kan rechtsgeldig bepalen dat de opzeg voor eigen gebruik en/of de opzeg voor renovatiewerken en/of de opzeg zonder motief wordt uitgesloten. Met andere woorden: dat de verhuurder afstand doet van dit recht en deze opzeg dus niet kan gebruiken.

Dit valt vaker voor dan je denkt. Zo is het courante praktijk bij huurcontracten met een sociaal verhuurkantoor (heden: de woonmaatschappij). Doorgaans wordt daarin voorzien dat de verhuurder niet vroegtijdig kan opzeggen en minstens voor 9 jaar gebonden blijft. Dat geldt dus ook voor de koper die in de rechten & plichten van de verkoper treedt. Als nieuwe eigenaar is de koper wegens het uitsluiten van de opzegmogelijkheden verplicht om de resterende duurtijd van het contract te respecteren.

Let wel, hiervoor is een expliciete clausule vereist in het huurcontract. Sluit het contract de opzegmogelijkheden niet uit, dan blijven ze uiteraard van toepassing.

Noteer tot slot dat een zogenaamd 'uitzettingsbeding' niet geldig voorzien kan worden in een woninghuurcontract. Dergelijk beding geeft de koper/nieuwe eigenaar het recht om bij verkoop de huurder uit het goed te zetten. Dat impliceert dat de huurder het goed dan binnen de maand moet ontruimen (ook al heeft de huur vaste datum!). Bij woninghuur moet je dergelijk beding echter steeds buiten beschouwing laten. Het kan alleen rechtsgeldig in een huurcontract van gemeen recht, ... worden opgenomen, nooit in een woninghuurovereenkomst.

Waakzaamheid is in elk geval geboden. Het is één van de redenen waarom je als bemiddelaar bij verkoop altijd het huurcontract moet opvragen bij je opdrachtgever en waarom je de tekst ervan best grondig naleest.

4.2 DE HUUROVEREENKOMST: RECHTEN & PLICHTEN

Tweede reden waarom je dat moet doen, is om de koper accuraat te kunnen informeren over waar hij/zij zich toe verbindt bij het intreden in de rechten & plichten.

Eerder in deze tekst omschreven we reeds hoe en wanneer de koper zich gebonden moet weten door het lopend huurcontract. Eigenlijk is het steeds zeldzamer dat de koper niet integraal in de rechten & plichten treedt.

Het Woninghuurdecreet wordt stelselmatig het belangrijkste wetgevend kader. Er zijn steeds minder contracten die voor 01/01/2019 werden ondertekend & die nog niet ten einde zijn gelopen.

Het intreden in de rechten & plichten impliceert dat de nieuwe eigenaar het huurcontract moet respecteren. Hij/zij moet de dwingendrechtelijke bepalingen van het woninghuurrecht & de inhoud van het contract naleven.

Het woninghuurrecht laat wel degelijk nog ruimte om contractuele afspraken te maken. De koper moet kunnen weten waartoe hij of zij zich verbindt door de aankoop & het intreden in de rechten en plichten. Dit onder meer op vlak van:

1. Huurprijs
2. Huurherstellingen
3. Waarborg
4. Bezoekrecht
5. Kosten & lasten
6. Brandverzekering
7. ...

Het huurcontract is mede daarom een essentieel bestanddeel van het verkoopdossier. Het is cruciaal om er als vastgoedmakelaar een kopij van ter beschikking te kunnen stellen, alsook mee te overhandigen bij de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst of wederkerige belofte.

Middels de aankoop verbindt de koper zich immers meteen ook tot het respecteren van de huurovereenkomst. De koper moet bijgevolg zicht kunnen hebben op de omvang en de inhoud van deze verbintenis.

Overigens voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet net daarom expliciet in verplichte vermeldingen in verkoopovereenkomsten:

In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst overgenomen.

De overname van de gegevens van de huurovereenkomst gebeurt best door een kopij ervan aan de verkoopovereenkomst toe te voegen. In de onderhandse verkoopovereenkomst kan dan een verwijzing worden opgenomen naar deze aangehechte kopij.

4.3 VOORKOOPRECHT OF VOORKEURRECHT

Bepaalde wettelijke huurregimes voorzien standaard in een voorkooprecht of voorkeurrecht voor de huurder, ingeval van verkoop van het gehuurde goed. Denk bijvoorbeeld aan de regelgeving inzake pacht of zelfs aan het voorkeurrecht voor de zittende huurder in Brussel.

Het Vlaams woninghuurrecht voorziet echter niet in dergelijke regeling. Bij een woninghuurovereenkomst beschikt een huurder dus niet automatisch over een voorkooprecht of voorkeurrecht.

Dat kan echter wel conventioneel tussen partijen worden bedongen.

Een conventioneel voorkooprecht houdt in dat de huurder, conform de bedongen formaliteiten, de kans wordt geboden om het pand te verwerven aan dezelfde voorwaarden als deze bepaald in de onderhandse verkoopovereenkomst, gesloten met een derde onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht.

Een voorkeurrecht houdt in dat de titularis van dit recht als eerste de kans krijgt om het goed aan te kopen wanneer de verkoper van plan is het goed te koop aan te bieden, en dit vooraleer een verkoopovereenkomst met een derde wordt afgesloten. Zo wordt aan de titularis een bevoorrechte onderhandelingspositie gegeven.

Het spreekt voor zich dat je als vastgoedmakelaar moet nagaan of er eventueel sprake is van een dergelijk conventioneel bedongen voorkooprecht of voorkeurrecht. Zo ja, dan moet je de (kandidaat-)koper hier voor waarschuwen en hieromtrent bepalingen opnemen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

4.4 ACTUELE HUURPRIJS & ACTUEEL RENDEMENT

Essentieel is ook dat de koper zicht heeft op de actuele huurprijs.

Ten eerste moet de koper weten of de actuele huurprijs gelijk is aan de huurprijs waar de verhuurder wettelijk recht op heeft. Met andere woorden: is de huurprijs in het verleden correct/volledig geïndexeerd?

Het is perfect mogelijk dat de huidige eigenaar niet de volledige indexatie heeft doorgevoerd:

- a) Bij wijze van tegemoetkoming op eigen initiatief richting de huurder
- b) In navolging van een mondeling akkoord met de huurder
- c) Omdat de eigenaar niet over een geldig EPC beschikte en dus correctiefactoren moest toepassen, doch dit EPC er nu wel is omdat het werd opgemaakt in functie van de verkoop
- d) Omdat de verhuurder gewoonweg heeft nagelaten de indexatie uit te voeren
- e) ...

Afhankelijk van het precieze scenario kan het zo zijn dat de koper bepaalde rechten kan laten gelden. Voor de concrete regels inzake indexatie verwijzen we naar de syllabi over het woninghuurrecht. We attenderen wel op enkele belangrijke aandachtspunten:

1. De huurprijs kan slechts één maal per jaar aangepast worden. Als de verkoper dus in een lopend huurjaar reeds indexeerde (ook al is het slechts gedeeltelijk), dan kan de eerstvolgende indexatie pas op de verjaardatum van het huurcontract (dag waarop de verhuring van start ging).
2. Het is mogelijk – maar eerder zeldzaam – om in het huurcontract de mogelijkheid van indexatie uit te sluiten. Het is dus een recht waar de verhuurder afstand van kan doen. Het huurcontract hiervoor dubbelchecken is zeker aangewezen.
3. De huur wordt slechts geïndexeerd op schriftelijk verzoek vanwege de belanghebbende partij (nagenoeg altijd de verhuurder).
4. Bij indexatie mag er maximaal drie maanden teruggegaan worden in de tijd (en maximaal tot de verjaardatum van het huurcontract als er in het voorgaande huurjaar ook is geïndexeerd).
5. Bij de indexatie kan het zo zijn dat je rekening moet houden met de tijdelijke beperkingen die de Vlaamse regering voorzag tijdens de energiecrisis van 2022-2023. Die beperking geldt enkel voor huurcontracten die op 01/10/2022 reeds liepen. Dateert het huurcontract van daarna, dan gelden de beperkingen niet.
De beperking kan bestaan uit de verplichte toepassing van een correctiefactor bij de berekening van de geïndexeerde huurprijs.

De actuele huurprijs (al dan niet met aanpassing ingevolge indexatie) bepaalt het actueel rendement.

Nog los van waardering is het markteconomisch belangrijk om daar zicht op te hebben.

4.5 SPECIFIEKE INFORMATIEPLICHTEN

Bij de verkoop van een onroerend goed moet je rekening houden met een lijst van wettelijke & decretale informatieplichten. Die zijn generiek van toepassing en houden doorgaans geen verband met het specifieke gebruik van het onroerend goed. Uiteraard is er vaak wel een link met de bestemming (bijvoorbeeld: EPC residentieel versus EPC niet-residentieel) maar dat is niet hetzelfde als het al dan niet verhuurd karakter.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet echter wel een specifieke informatieplicht, in geval van een verhuurde woning:

De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst overgenomen.

Is het onroerend goed dat te koop staat, verhuurd door middel van een woninghuurcontract, dan moet je deze specifieke informatieplicht naleven. Concreet moet je de kandidaat-koper informeren over het feit dat de woning verhuurd is en over het type huurcontract. Onder ‘type huurcontract’ wordt in het bijzonder bedoeld: een kortlopend contract versus negenjarig (of voor meer dan 9 jaar/levenslang).

Overigens geldt deze informatieplicht – hoewel niet geformaliseerd – evenzeer indien het Vlaamse woninghuurdecreet niet van toepassing is. Zowel het algemeen verbintenisrecht als de algemene zorgvuldigheidsplicht vereisen dat je kandidaat-kopers correct en volledig informeert. Het verhuurd karakter en de inhoud van de huurovereenkomst zijn vanzelfsprekend essentieel.

Het Woninghuurdecreet voorziet dan ook geen specifieke sancties voor inbreuken op de informatieplicht. De overheid gaat er terecht van uit dat de koper – die foutief was ingelicht – de opgelopen schade zal verhalen. De vastgoedmakelaar die een koper niet informeert over het verhuurd karakter van de woning zal bovendien aangesproken worden op zijn algemene zorgvuldigheidsplicht. Ook op deontologisch vlak zal de vastgoedmakelaar ter verantwoording kunnen worden geroepen.

4.6 EXTRA DOCUMENTEN IN HET VERKOOPDOSSIER

In geval van verhuur zijn er enerzijds documenten die extra deel (kunnen) uitmaken van het verkoopdossier. Anderzijds zijn er documenten die aan belang winnen.

1. *Het conformiteitsattest*

We starten deze ophijsting doelbewust met het conformiteitsattest. Dat is gerelateerd aan het bijzonder belangrijke aspect van de woningkwaliteit.

Wanneer het over woningkwaliteit gaat, moet je altijd rekening houden met een cruciaal onderscheid:

- Gebreken die reeds aanwezig waren bij de start van de verhuring
- Gebreken die opduiken in de loop van de verhuring

Deze gebreken worden immers anders beoordeeld en bestraft.

Indien gebreken die tot een ongeschiktheid of een onbewoonbaarheid leiden, reeds aanwezig waren op het moment van de levering van het goed aan de huurder, dan moet de vrederechter van rechtswege de nietigheid uitspreken. De verhuurder heeft dan niet voldaan aan zijn leveringsplicht. Er is een woning afgeleverd aan de huurder die behept was met ernstige woningkwaliteitsproblemen, waardoor ze niet gebruikt kon en mocht worden voor bewoning. De huurovereenkomst heeft zodoende geen voorwerp en is altijd nietig.

De nietigheid heeft verregaande consequenties. Juridisch heeft het huurcontract nooit bestaan. Bijgevolg moet de verhuurder alle ontvangen huurgelden terugbetalen. De vrederechter kan deze restitutie milderend door de verhuurder een bezettingsvergoeding toe te kennen. Daarmee zegt de vrederechter in essentie dat de huurder toch nog een zeker huurgenot had, dat afgetrokken mag worden van de terug te betalen huur. De huurder moet de woning onmiddellijk verlaten. Hij of zij staat met andere woorden op straat.

De nietigheid is dus bijzonder nadelig voor de verhuurder. Daarom is het zo cruciaal dat de verhuurder bewijs kan leveren dat de woning bij aanvang van het huurcontract conform was.

Het conformiteitsattest is daarvoor hét middel bij uitstek. Artikel 12 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevestigt dat: een conformiteitsattest van minder dan drie maanden oud op het moment van de start van de verhuring geldt als vermoeden van conforme levering. Met andere woorden: het levert bewijs dat de verhuurder aan zijn leveringsplicht heeft voldaan. De woning was conform op het moment van de verhuring.

Daarmee wordt de toepassing van de nietigheidssanctie uitgesloten. Eventuele gebreken worden gezien als zijnde ontstaan in de loop van de verhuring. Die gebreken vallen onder de normale onderhouds- en herstellingsverplichtingen van respectievelijk huurder en verhuurder. Afhankelijk of

het gaat om een kleine herstellingen, of de oorzaak ligt aan onoordeelkundig gebruik versus normale slijtage, ... zal ofwel de huurder, ofwel de verhuurder moeten instaan voor het herstel. De huurder heeft bovendien een meldingsplicht wat de gebreken betreft die onder de herstellingsplicht van de verhuurder vallen.

Ook voor de koper is het conformiteitsattest dus een cruciaal document. De koper treedt immers in de rechten & plichten. Zodoende kan de koper ook met nietigheid van het huurcontract geconfronteerd worden in geval van een negatief technisch verslag. Als op dat ogenblik een conformiteitsattest van minder dan 3 maanden oud bij de start van de verhuring voorligt, kan dit als bewijs opgeworpen worden. Volgens artikel 12 VVHD sluit dit vervolgens de toepassing van de nietigheidssanctie uit.

Daarom is het belangrijk dat de koper correct wordt geïnformeerd over het al dan niet bestaan van een conformiteitsattest en de mogelijkheid om zich te beroepen op artikel 12 VVHD.

Het conformiteitsattest is bovendien in steeds meer gemeenten verplicht. Lokale besturen hebben de bevoegdheid om een verplichting tot het beschikken over een conformiteitsattest in te voeren. Ook vanuit die optiek is het belangrijk dat de koper weet of er al dan niet een (nog geldig) conformiteitsattest voorhanden is. Op [Geopunt Vlaanderen](#) kan je nagaan of er in een bepaalde gemeenten een verplichting bestaat betreffende het conformiteitsattest.

2. Het EPC

De woningkwaliteitsnormering is een aspect van bijzonder belang bij verhuring en dus ook bij de verkoop van een verhuurde woning, waarbij de koper voortaan als nieuwe verhuurder optreedt.

Het belang van het EPC binnen de woningkwaliteitsnormering neemt toe. Dat is bijvoorbeeld zo omdat bij een EPC met een voldoende kengetal de componentverplichtingen inzake dakisolatie & enkel glas wegvallen. Dat kan echter enkel op basis van een nog geldig EPC. Voor de koper is het met andere woorden belangrijk om te weten te hebben van de resterende geldigheidsduur van het EPC. Tegen de dag van verval van de geldigheid zal de koper immers een nieuw EPC moeten laten opmaken, ten minste indien het de bedoeling blijft om de dakisolatie- & enkel glasnormen buiten beschouwing te kunnen laten op basis van een voldoende laag kengetal.

Ten tweede moeten we vooruit kijken naar [de introductie van de energienorm op 01/01/2030](#). Het is voorlopig nog een open vraag of de energienorm ook beoordeeld zal worden aan de hand van het onderscheid tussen gebreken bij aanvang en gebreken ontstaan in de loop van de huurovereenkomst. Om gewapend te zijn kan het nuttig blijken om een EPC dat geldig was bij aanvang van de huurovereenkomst bij te houden, ook al is het ondertussen vervallen. Het maakt dan deel uit van het verhuurdossier dat idealiter wordt overgedragen aan een koper.

3. De plaatsbeschrijving

De intredende plaatsbeschrijving moet altijd mee geregistreerd worden (cfr. art. 1730 BW en art. 9 VVHD). Ze is dus tegenstelbaar aan derden (inclusief de koper).

De nieuwe eigenaar moet zich vanzelfsprekend kunnen beroepen op de intredende plaatsbeschrijving om eventuele huurschade te kunnen vaststellen & verhalen. De intredende plaatsbeschrijving zal voor de eigenaar ook relevant zijn in de beslissing om al dan niet een document tot vrijgave van de huurwaarborg (mee) te ondertekenen.

Werd de intredende plaatsbeschrijving toch nog niet geregistreerd, dan is het belangrijk dat de koper hierover geïnformeerd is. Het is ten stelligste aangewezen om ze zo snel mogelijk te registratie aan te bieden.

Zonder registratie is de plaatsbeschrijving immers niet tegenstelbaar aan de koper en rijst de vraag of deze zich als nieuwe eigenaar er op kan beroepen. De registratie is dus belangrijk om te vermijden dat de sanctie op afwezigheid van een plaatsbeschrijving zou gelden: de huurder wordt dan geacht de huurwoning te hebben ontvangen in dezelfde staat als deze waarin ze zich bevindt op het einde van de huur. De lat inzake bewijs om huurschade aan te tonen ligt daarmee veel hoger.

Als er nog geen plaatsbeschrijving is, kan de koper ook niet zomaar eisen dat die naar aanleiding van de aankoop zou worden opgemaakt. Het woninghuurrecht vereist immers dat een intredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor aanvang of binnen de eerste maand van de huur. Letterlijk: *'ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken'*.

4. Kopijen van verwarmingsattesten & andere onderhoudsdocumenten

Het onderhoud van de verwarming, aircotoestellen e.d. ligt bij de huurder, behoudens wanneer het huurcontract anders bepaalt. Tegelijk is het belangrijk om hier als eigenaar voeling mee te houden. Het tweejaarlijks of jaarlijks onderhoud van de verwarmingsinstallatie houdt het rendement op peil en is noodzakelijk om de goede werking te garanderen, alsook de veiligheid te vrijwaren.

Kopijen van de keuringsattesten maken ook dan ook doorgaans deel uit van het 'verhuurdossier' dat door de verhuurder wordt bijgehouden en dat bij een verkoop mee wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

5. Andere verhuurdocumenten

Hetzelfde geldt voor andere relevante stukken, zoals daar mogelijks zijn:

- Addenda bij het huurcontract: huurderswissels, ...
- Bewijsstukken aangebracht door de huurder betreffende de polis brandverzekering
- Medehuurpact
- Desgevallend tussentijdse plaatsbeschrijvingen
- Stukken & documenten betreffende lopende procedures (bv. ter recuperatie van huurachterstal of een lopend beding tot uithuiszetting)
- ...

6. Documenten met fiscale relevantie

Uiteraard moet iedere geïnteresseerde op fiscaal vlak zelf de eigen rekensom maken. Advies verstrekken inzake vastgoedfiscaliteit is voor een vastgoedmakelaar steeds een riskant gegeven. Je weet niet noodzakelijk hoe de koper het onroerend goed zal aanwenden en dus of aan de voorwaarden van bepaalde gunststelsels voldaan zal worden.

Desalniettemin is het logisch dat geïnteresseerden je om bepaalde informatie zullen verzoeken.

In eerste instantie zal een geïnteresseerde willen weten hoeveel het kadastraal inkomen bedraagt, wetende dat zowel de personenbelasting als de onroerende voorheffing hierop is gebaseerd. Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen kan worden afgelezen van het uittreksel uit de kadastrale legger. Zowel het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen als het geïndexeerd kadastraal inkomen worden vermeld op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. De indexatiecoëfficiënt van het kadastraal inkomen wordt ieder jaar in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

Ten tweede is het relevant voor de koper om te weten hoe de verhuring wordt belast. Laat het huurcontract toe dat de huurder de woning beroepsmatig gebruikt of is dit uitdrukkelijk uitgesloten? Een verstandige koper zal hier zicht op willen hebben. Het verschil in fiscale behandeling tussen louter aanwending voor bewoning (berekening op basis van het KI) tegenover beroepsmatige aanwending (reële huurinkomsten) is immers significant.

Op dezelfde wijze is het nuttig om geïnteresseerde te informeren of er al dan niet sprake is van een gemeubelde verhuur. In dat geval moet immers een deel van de huur als roerende inkomsten aangegeven worden.

7. Last but not least: de identiteit & contactgegevens van de huurder(s)

De identiteit en contactgegevens van de huurder(s) zijn vooreerst van belang om uitvoering te kunnen geven aan de bemiddelingsopdracht. Je zal als vastgoedmakelaar de huurder(s) moeten contacteren om afspraken te maken voor bezichtigingen, het aanhangen van een publiciteitsbord en plaatsbezoeken door keurders voor onder meer het EPC, het asbestattest, de elektrische keuring, ...

Hou er rekening mee dat het huurcontract hierover mogelijks bepalingen bevat. Het is courante praktijk dat in het huurcontract staat dat de huurder bezichtigingen moet toelaten op bepaalde dagen tussen bepaalde uren. Als vastgoedmakelaar is het relevant om te weten welke rechten het huurcontract in deze aan de verhuurder toekent.

Het huurcontract zal doorgaans ook het recht toekennen om bij verkoop foto's te nemen van de woning, waardoor de huurder ertoe gehouden is hieraan op loyale wijze zijn of haar medewerking te verlenen.

Bepaalt het huurcontract hierover niets, dan betekent dit uiteraard niet dat de verhuurder met lege handen achterblijft. De verkoop is immers een normale uitoefening van het eigendomsrecht van de verhuurder. De huurder mag de uitoefening van dit recht niet op onredelijke wijze belemmeren. Maar, het moet wel in evenwicht zijn met het recht van de huurder op onder meer het rustig genot en diens privé-leven. Het gebrek aan een contractuele bepaling betekent dan ook in hoofdzaak dat beide partijen redelijkerwijs onderling tot afspraken zullen moeten komen.

5 AANDACHTSPUNTEN VANUIT HET WONINGHUURRECHT & HET HUURCONTRACT

5.1 HET LOT VAN DE HUURWAARBORG BIJ VERKOOP

Krachtens artikel 38, 2^{de} lid VVHD treedt de koper steeds in de rechten en plichten van de oorspronkelijke verhuurder. In zijn hoedanigheid van nieuwe verhuurder kan de koper dan ook zijn voorrecht op de huurwaarborg laten gelden. Omgekeerd zal de huurder zich voor de vrijgave van de waarborg tot de nieuwe verhuurder (koper) moeten richten.

Artikel 9 van de Woninghuurwet voorziet op dezelfde wijze in de overgrote meerderheid van de gevallen in het feit dat de koper in de rechten en plichten treedt van de oorspronkelijke verhuurder. Dat is enkel niet het geval indien de huurovereenkomst niet werd geregistreerd en de huurder minder dan 6 maanden in de huurwoning verblijft.

Toch zijn er gevallen denkbaar waarbij de huurder ook nog de oorspronkelijke verhuurder kan aanspreken. Indien bij woninghuur de waarborg bijvoorbeeld niet op een rekening werd geblokkeerd, maar door de oorspronkelijke verhuurder werd ontvangen en behouden (inbreuk op artikel 37 VVHD), dan zal de huurder de waarborg kunnen terugvorderen, zowel van de nieuwe verhuurder als van de oude verhuurder.

Het is steeds aangewezen dat verkoper en koper een expliciete regeling inzake de huurwaarborg opnemen in de verkoopovereenkomst. De bij de verkoop tussenkomende notaris kan dan eventueel een verklaring afleveren ten behoeve van de bank (kennisgeving van de overdracht van schuldvordering tussen de verkoper en de koper).

5.2 INFORMEREN VAN DE HUURDER

Op het moment van de authentieke akte treedt de koper in de rechten & plichten als verhuurder. De huurder moet hier vanzelfsprekend over geïnformeerd worden, aangezien hij of zij vanaf dat ogenblik de huurdersverplichtingen nakomt tegenover een andere partij dan voorheen.

Opdat de huurder aan zijn verplichtingen zou kunnen voldoen moet hij over bepaalde informatie beschikken. Zo zal de huurder moeten beschikken over het rekeningnummer waarop de huur voortaan moet worden gestort.

De huurder zal tevens in kennis moeten worden gesteld van de identiteit en de contactgegevens van de nieuwe verhuurder. De huurder moet immers weten tot wie hij een opzeg rechtsgeldig kan richten. Omgekeerd dient de huurder zich ervan te kunnen vergewissen dat een opzeg uitgaande van de verhuurder rechtsgeldig is gedaan.

De huurder moet weten hoe en aan wie hij melding kan doen van herstellingen in de woning die interventie vanwege de verhuurder vereisen. In geval de huurder zijn rechten wil doen gelden via juridisch geschil moet hij de tegenpartij correct kunnen identificeren in een verzoekschrift.

Kortom: van zodra de koper op het moment van de authentieke akte in de rechten & plichten treedt, is het essentieel dat de huurder wordt geïnformeerd over zijn identiteit en contactgegevens (inclusief woonstadres). Dit in overeenstemming met de minimale identiteitsgegevens die conform art. 1714 BW en artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet in een huurovereenkomst opgenomen moeten zijn.

5.3 WAT IS HET LOT VAN EEN LOPENDE PROCEDURE VOOR HUURACHTERSTAL?

De koper kan zijn eigendomsrecht vanzelfsprekend pas uitoefenen van zodra hij de eigendom effectief heeft verworven. Concreet gebeurt dat doorgaans bij het verlijden van de authentieke akte. In geval van woninghuur is wettelijk vastgelegd dat de koper dan in de rechten & plichten treedt.

De koper heeft vanaf het verlijden van de authentieke akte recht op de huurinkomsten, terwijl de huurinkomsten van daaraan voorafgaande periodes aan de verkoper toekomen. De koper is dus niet noodzakelijk betrokken partij in een nog lopende procedure voor historische huurachterstal.

Uiteraard is het ook mogelijk dat de verkoper in zijn geheel af wil van alles wat met de woning te maken heeft. In dat scenario is het een optie dat de verkoper zijn lopende schuldvordering mee overdraagt bij de verkoop. De nieuwe eigenaar neemt dan deze schuldvordering over en kan de procedure in de plaats van de verkoper verderzetten. Dergelijke overdracht van schuldvordering vereist wel dat de schuldenaar (=de huurder) er schriftelijk over wordt geïnformeerd.