



De verhuur van onroerende goederen is in België strikt geregeld. Hieronder vindt u algemene informatie over de Belgische huurwetgeving en de belangrijkste types huurovereenkomsten.

Vier regimes

De huurwetgeving kan in vier regimes worden ingedeeld:

1. De **woninghuurwet**: regelt de verhuur van onroerende goederen die worden bewoond als hoofdverblijfplaats.
2. De **handelshuurwet**: voor onroerende goederen die worden gehuurd voor een kleinhandel of door een ambachtsman die in direct contact staat met het publiek.
3. De **pachtwet**: regelt de pacht van onroerende goederen in het landbouwbedrijf.
4. Het **algemeen huurrecht**: voor huurovereenkomsten waarvoor geen regeling is voorzien in de drie bovenstaande regimes. 'Gemeenrechtovereenkomsten' worden bijvoorbeeld gebruikt voor garages, voor kantoren, voor woningen die geen hoofdverblijfplaats zijn of die volledig of gedeeltelijk als kantoorruimte worden gebruikt.

Registratie van de huurovereenkomst

De registratie kent aan de huurovereenkomst een 'vaste' datum toe en maakt ze 'bindend voor derde partijen'. Wordt een huis of appartement uitsluitend voor bewoning gebruikt, dan moet de huurovereenkomst door de verhuurder worden geregistreerd binnen 2 maanden na de ondertekening. De registratie is in dat geval kosteloos. Ook de plaatsbeschrijving dient geregistreerd te worden.

Voor ruimtes die niet uitsluitend voor huisvesting worden gebruikt, zijn huurder en verhuurder samen verplicht de huurovereenkomsten te laten registreren en dat binnen 4 maanden na de ondertekening. In dit geval is de registratie niet kosteloos. Het volstaat dat één van beiden het contract ter registratie aanbiedt (en de registratierechten betaalt). Meer informatie over de registratierechten vindt u in de overheidsbrochure " Een huurcontract laten registreren" die u kunt downloaden in het deel Vastgoedinfo op onze website, www.ifacservice.be.

Soorten overeenkomsten in de woninghuurwet

De negenjarige overeenkomst

Dit is het meest voorkomende huurcontract, dat door de huurder op elk ogenblik kan worden opgezegd. Er geldt een opzegperiode van drie maanden. Gebeurt de opzeg gedurende de eerste drie jaren, dan moet de huurder een schadevergoeding betalen.

De eigenaar kan de huurovereenkomst op elk ogenblik opzeggen, maar alleen voor eigen gebruik (dus niet om het vervolgens aan een kennis te verhuren). De eigenaar kan de huurovereenkomst ook opzeggen voor verbouwingen, maar alleen bij het einde van elke driejarige termijn. Opzeg door de eigenaar kan verder alleen tegen het einde van elke driejarige termijn, met een opzegperiode van 6 maanden en mits de betaling van een schadevergoeding aan de huurder.

De kortlopende huurovereenkomst (drie jaar of minder)

Een kortlopende overeenkomst kan, tenzij anders is overeengekomen in de overeenkomst, niet vroegtijdig worden beëindigd, noch door de eigenaar, noch door de huurder.

Aan het einde van de overeenkomst kunnen huurder of verhuurder de overeenkomst beëindigen, met een opzeggingstermijn van drie maanden. Een kortlopende overeenkomst kan slechts één keer verlengd worden. Na verlenging, wordt de overeenkomst verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van negen jaar. Deze bepaling is bindend.

Huurovereenkomst van lange duur (meer dan 9 jaar)

Omdat voor langlopende huurovereenkomsten dezelfde bepalingen gelden als voor de negenjarige overeenkomst komen huurovereenkomsten van lange duur slechts weinig voor.

De levenslange huurovereenkomst

Dit type huurovereenkomst eindigt pas bij het overlijden van de huurder. Tenzij contractueel anders werd overeengekomen, kan de verhuurder de overeenkomst niet voortijdig beëindigen. De huurder kan met een opzegging van 3 maanden de overeenkomst wel op ieder ogenblik stopzetten. Deze bepalingen gelden voor huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 31 mei 1997.

Meer informatie



Hebt u nog vragen, neem dan een kijkje op onze website, www.ifacservice.be, deel **Vastgoedinfo**, mail uw vraag naar info@ifacservice.be of bel ons op **02 767 14 14**.