

KNELPUNTEN HUURRECHT – TIEN PERSPECTIEVEN

REEKS KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

Bernard TILLEMAN
Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven/KULAK

Alain-Laurent VERBEKE
Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven & Universiteit Tilburg
Visiting Professor of Law Harvard
Advocaat Greenille
Codirecteur LCM, Leuven Center for Collaborative Management

EDITORS

Instituut Contractenrecht
K.U. Leuven Rechtsfaculteit

Nr. 10

<http://www.law.kuleuven.be/contractenrecht>

KNELPUNTEN HUURRECHT – TIEN PERSPECTIEVEN

Alain-Laurent VERBEKE
Pieter BRULEZ
Editors

Met bijdragen van

Indra ARTESCHENE
Pieter BRULEZ
Nicolas CARETTE
Diewertje CASTELEIN
Jennifer DE WEGGHELEIRE
Nele HOEKX
Thomas SOETE
Joris SWENNEN
Tom TOREMANS
Katrien VAN STEENKISTE
Lior ZIV

Instituut _____
Contractenrecht
Leuven - KULAK



intersentia
Antwerpen – Cambridge

KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

- Nr. 1 – Alain Verbeke (ed.), *Knelpunten Huur*, 2003
- Nr. 2 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), *Knelpunten Kanscontracten*, 2004
- Nr. 3 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), *Knelpunten Verkoop onroerend goed*, 2005
- Nr. 4 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), *Knelpunten Dienstencontracten*, 2006
- Nr. 5 – Bernard Tilleman, Kristof Vanhove en Alain Verbeke (eds.), *Knelpunten Handelshuur*, 2007
- Nr. 6 – Nele Hoekx en Alain Verbeke (eds.), *Knelpunten Pacht*, 2008
- Nr. 7 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), *Knelpunten Verkoop roerende goederen*, 2009
- Nr. 8 – Alain-Laurent Verbeke (ed.), *Knelpunten Onderhandelen en bemiddelen van contracten*, 2011
- Nr. 9 – Nicolas Carette en Alain-Laurent Verbeke (eds.), *Knelpunten Vastgoedpromotor, vastgoedexpert en architect*
- Nr. 10 – Alain-Laurent Verbeke en Pieter Brulez (eds.), *Knelpunten Huurrecht – Tien perspectieven*

Knelpunten Huurrecht – Tien perspectieven
Alain-Laurent Verbeke en Pieter Brulez (eds.)

© 2012 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0308-8
D/2012/7849/26
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

WOORD VOORAF

De reeks Knelpunten Contractenrecht

De rechtspraktijk is het laboratorium van de jurist. De realiteit van het dagelijks leven is meer onvoorspelbaar dan de meest creatieve academicus zou kunnen bedenken. Wellicht verklaart dit mede waarom de rechtspractizijn, of hij nu advocaat is, notaris of gerechtsdeurwaarder, magistraat, ambtenaar of bedrijfsjurist, vaak onverrichterzake de literatuur, de vele boeken en artikelen consulteert en zich zuchtend afvraagt waarom nu net weer over zijn of haar specifieke probleem niets te vinden is. Heeft daar dan echt niemand aan gedacht?

In de hoop daaraan een beetje te kunnen verhelpen in het voor de praktijk belangrijke domein van het contractenrecht, startte Alain-Laurent Verbeke in 2003 met de reeks *Knelpunten Contractenrecht*. De vorige negen edities behandelden “Huur” (2003), “Kanscontracten” (2004), “Verkoop onroerend goed” (2005), “Dienstencontracten” (2006), “Handelshuur” (2007), “Pacht” (2008), “Verkoop roerende goederen” (2009), “Onderhandelen en bemiddelen van contracten” (2010) en “Vastgoedpromotor, vastgoedexpert en architect” (2011). Achteraan dit boek vindt u een volledig overzicht van alle negen edities, met per editie een lijst van de bijdragen en auteurs.

De reeks *Knelpunten* heeft steeds een dubbel luik. Vooreerst is er een studieavond, zowel te Leuven als te Kortrijk, waarin de knelpunten van de gekozen materie door een aantal specialisten worden behandeld. De studieavond moet kort en krachtig zijn: aanvang om 18 uur en einde rond 21 uur. Daarnaast is er een boek met de uitgewerkte teksten van de diverse uiteenzettingen.

De tiende editie, een feesteditie

Anno 2012 zijn we toe aan de 10de editie van de reeks. Om deze 10de verjaardag enige luister bij te zetten, werd geopteerd voor een feesteditie met 10 bijdragen. Elke bijdrage wordt gebracht door één van de vroegere of huidige leden van het Instituut Contractenrecht van de KU Leuven.

Als thema voor het tiende nummer werd gekozen voor *Knelpunten huurrecht – 10 perspectieven*. Hiermee keert de reeks terug naar de allereerste editie van de studiedag in 2003, doch ditmaal wordt het huurrecht meer intradisciplinair bena-

derd. Het huurrecht is immers geen op zichzelf staande materie, maar is innig verweven met de diverse takken van het privaatrecht, en zelfs van het publiek recht. Het wordt beïnvloed door diverse rechtstakken, en omgekeerd oefent het huurrecht een invloed uit op al die andere domeinen. Elke bijdrage in dit nummer focust dan ook op een aantal knelpunten die zich bevinden op het kruispunt van het huurrecht met een andere rechtstak.

In een eerste bijdrage behandelt *Joris Swennen* het bewijs van de huurovereenkomst. Hoewel de wetgever getracht heeft om het gebruik van mondelinge huurovereenkomsten aan banden te leggen, blijkt in de praktijk dat heel wat huurovereenkomsten toch niet op schrift worden gesteld, hetgeen de praktijkjurist confronteert met de meest diverse bewijsproblemen. Deze bijdrage behandelt de vraag hoe het bestaan en de draagwijdte van een mondelinge huurovereenkomst in de diverse huurregimes te bewijzen.

Ingeval de verhuurder en/of de huurder blijkt te zijn gehuwd dan wel wettelijk samenwonend, dient men de bestuursregels van het familiaal vermogensrecht voor ogen te houden. Zowel wanneer de gehuwde partners (of wettelijk samenwonenden) gezamenlijk huren of verhuren, als wanneer zij alleen optreden als huurder of verhuurder, kunnen zij niet zomaar elke handeling met betrekking tot het verhuurde goed alleen stellen zonder medeweten van de andere partner. *Indra Arteschene* behandelt in een tweede bijdrage deze invloed van het familiaal vermogensrecht op het huurrecht.

Thomas Soete stelt in de derde bijdrage de vraag welk huurregime van toepassing is op de huurovereenkomst wanneer de huurder een vrije beroepsbeoefenaar is die in het gehuurde pand zijn beroep wenst uit te oefenen. Hij bespreekt de voor- en nadelen van dat regime in de context van het vrij beroep en poogt een aantal voorstellen te formuleren hoe tegemoet te komen aan de desbetreffende nadelen.

In de vierde bijdrage gaat *Katrien Van Steenkiste* in op de informatie- en adviesplichten die wegen op de verhuurder enerzijds en op de notaris anderzijds bij de verkoop van het verhuurde goed. Zo onderzocht zij wat voor de koper de gevolgen zijn van de niet-registratie van de huurovereenkomst, van afwezigheid van een energieprestatiecertificaat bij het aangaan van de huur, van niet-conforme elektrische installaties etc.

Enigszins in het verlengde daarvan bespreken *Nicolas Carette* en *Jennifer De Weggheleire* vervolgens de diverse zakenrechtelijke problemen die kunnen rijzen naar aanleiding van een huurcontract. Meer concreet wordt ingegaan op huurproblemen die spelen wanneer het gehuurde goed het voorwerp uitmaakt van een mede-eigendom of van een gesplitste constructie vruchtgebruik – naakte eigen-

dom, evenals op de implicaties van de leer van burenhinder voor een huurovereenkomst.

Diewertje Castelein geeft daarna in de zesde bijdrage een overzicht van de verschillende mechanismen waarop de verhuurder een beroep kan doen ingeval de huurder zijn maandelijkse huurgelden niet betaalt. Er wordt ingegaan op de voorrechten van de onbetaalde verhuurder, de functie van de huurwaarborg, het zopas opgezette huurgarantiefonds etc. Nauw daarbij aansluitend bespreekt *Tom Toremans* het lot van de huurovereenkomst ingeval de verhuurder dan wel de huurder wordt geconfronteerd met een faillissementsprocedure.

Een opmerkelijke tendens van het laatste decennium is de invloed van het gelijkheidsbeginsel op het huurrecht. Nagenoeg elke nieuwe huurwet die de laatste jaren door de wetgever werd aangenomen, werd ter toetsing voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof. Deze rechtspraak werd in de rechtsleer uitgebreid besproken. In de achtste bijdrage onderzoekt *Lior Ziv* een vraag die in dit debat nog nauwelijks aan bod is gekomen, namelijk welke gelijkheidsnormen nu precies van toepassing zijn in huurzaken.

In de negende bijdrage buigt *Pieter Brulez* zich over een aantal *fiscale issues* die zich voordoen in de context van een huurovereenkomst. Er wordt ingegaan op de fiscaalrechtelijke benadering van het huurbegrip en van de verschillende huurregimes, op de finale gevolgen van een gemengd privaat-professioneel gebruik van het gehuurde goed, op de fiscale gevolgen van huurherstelling etc.

Nele Hoekx bespreekt tot slot in de tiende bijdrage de bijzonderheden die zich voordoen bij de verhuring van tweede verblijven (vakantiewoningen, studentenkamers, gemeenschapshuizen etc.). Een rijke variëteit aan vragen komt aan bod: Welke wetgeving is van toepassing? Kan een dergelijke overeenkomst vroegtijdig worden opgezegd? Hoe dient men de huurprijs te bepalen? Etc.

Deze tiende uitgave van de reeks *Knelpunten Contractenrecht* biedt aldus weerom een vernieuwende en *state-of-the-art* analyse die in de bibliotheek van de contractjurist niet kan ontbreken.

Prof. dr. Alain-Laurent Verbeke
Drs. Pieter Brulez
KU Leuven Faculteit Rechten – Instituut Contractenrecht
www.law.kuleuven.be/contracts

INHOUD

<i>Woord vooraf</i>	v
Knelpunten bewijs en geldigheid van de mondelinge huurovereenkomst	
Joris SWENNEN	1
I. Eerste knelpunt: Wat is een mondelinge huurovereenkomst?	2
II. Tweede knelpunt: Is de mondelinge huurovereenkomst geldig in het gemene huurrecht, het woninghuurrecht, het handelshuurrecht en het pachthuurrecht?	4
A. Geldigheid volgend uit artikel 1714 BW	4
B. Geldigheid ondanks tegenstrijdige bepaling in de wet	4
1. Geldigheid van de mondelinge woninghuurovereenkomst	5
a. <i>Ratio legis</i>	6
b. Procedure tot omzetting	6
c. Conclusie één: de mondelinge woninghuurovereenkomst is geldig	7
d. Conclusie twee: de mondelinge woninghuurovereenkomst is geldig, maar niet slim	8
e. Toepassing van de wet in de tijd	9
f. Implicaties inzake indexatie van de huurprijs	10
g. Studentenkamers	11
2. Geldigheid van de mondelinge pachtovereenkomst	12
III. Derde knelpunt: Hoe bewijst men een mondelinge huurovereenkomst in het gemene huurrecht, het woninghuurrecht, het handelshuurrecht en het pachthuurrecht?	13
A. Inleiding	13
B. Gemeenrechtelijk bewijsregime van de mondelinge huurovereen- komst	14
1. Bewijs van het bestaan van de huurovereenkomst	15
a. Huurovereenkomst zonder begin van uitvoering	16
b. Huurovereenkomst met begin van uitvoering	19
2. Bewijs van de modaliteiten van de mondelinge huurovereen- komst	20
3. Bewijs van een mondelinge aanvulling bij een schriftelijke huurovereenkomst	23

C.	Afwijkende bewijsregimes van de mondelinge huurovereenkomst.	24
1.	Artikel 25 W.Kh.	24
2.	Artikel 3 Pachtwet.	26
IV.	Vierde knelpunt: Wat zijn de gevolgen van het ontbreken van een plaatsbeschrijving en vulgariserende bijlage bij de mondelinge huurovereenkomst?	32

Knelpunten op het kruispunt van het huurrecht en het familiaal vermogensrecht

	Indra ARTESCHENE	37
I.	Wat is het familiaalvermogensrechtelijk statuut van het huurrecht resp. het verhuurde goed?	39
II.	Wat is de impact van de bescherming van de voornaamste gezinswoning (art. 215 BW)?	44
III.	Wat is de link tussen de familiaalrechtelijke bestuursregels en de drie huurregimes?	54
IV.	Wat zijn de praktische implicaties van de interferentie tussen het huurrecht en het familiaal vermogensrecht?	57
A.	In hoofde van de verhuurders.	57
1.	Artikel 215 BW in hoofde van gehuwde of wettelijk samenwonende verhuurders.	57
2.	Wie is bevoegd om de huurovereenkomst te sluiten?	60
3.	Wie staat in voor de inning van de huurgelden?	64
4.	Wie moet toestemmen bij handelshuurhernieuwing?	65
5.	Wie kan de huurovereenkomst opzeggen?	67
B.	In hoofde van de huurders	68
1.	Artikel 215 BW in hoofde van gehuwde of wettelijk samenwonende huurders.	68
2.	Wie is bevoegd om de huurovereenkomst te sluiten?	76
3.	Wie staat in voor de betaling van de huurgelden en eventuele huurschade?	78
4.	Wie kan afstand doen van het recht op stilzwijgende wederinhuring?	85
5.	Wie kan het huurcontract opzeggen?	86
6.	Aan wie moet de verhuurder de opzegging betekenen?	91
V.	Besluit	93

Knelpunten voor vrije beroepers in het huurrecht

	Thomas SOETE	95
I.	Eerste knelpunt: vrije beroepers en handelshuur	96
II.	Tweede knelpunt: Het gemeen huurrecht van toepassing op de vrije beroeper.	98

A.	Duur	99
B.	Opzeg	101
C.	Hernieuwing	102
D.	Pluraliteit van vrije beroepers	103
E.	Werken en uithangbord	103
F.	Fiscale gevolgen	104
G.	Bijzonder geval: quid als de vrije beroeper in het kader van een huurovereenkomst naar gemeen recht na aanvang van de huurovereenkomst zijn hoofdverblijfplaats in het goed vestigt?	105
H.	Voldoende waarborg?	105
III.	Derde knelpunt: conventionele toepassing van de HHW	105
IV.	Vierde knelpunt: conventionele toepassing van de WHW en een korte vergelijking met de conventionele toepassing van de HHW	107
V.	Vijfde knelpunt: vrije beroepsactiviteit in het kader van woninghuur zonder expliciet akkoord verhuurder	108
A.	Eerste hypothese: verhuurder gaat akkoord met bestemmingswijziging	108
B.	Tweede hypothese: de huurder wijzigt de bestemming van het goed eenzijdig	109
1.	Eenvoudige bepaling van bewoning	110
2.	Bepaling van uitsluitende bewoning	112
3.	Expliciet verbod op vrije beroepsactiviteit	112
4.	Verbod op handelsactiviteit	113
C.	Sanctie	113
D.	Bewijs	114
VI.	Zesde knelpunt: huurovereenkomst met het oog op zowel vrije beroepsactiviteit als woonst	114
A.	Kwalificatie	114
B.	Enkele opmerkingen	117
VII.	Zevende knelpunt: de doorwerking van mede-eigendomsrechtelijke verbodsbepalingen naar de vrije beroeper-huurder	117
A.	Verschillende bedingen	118
B.	Tegenstelbaarheid van de mede-eigendomsrechtelijke bepalingen ten aanzien van de vrije beroeper-huurder	119
VIII.	Besluit	121
Knelpunten informatie- en adviesplichten bij overdracht van een gehuurd goed		
	Katrien VAN STEENKISTE	123
I.	Eerste knelpunt: Ondertekening	124
II.	Tweede knelpunt: Registratie	126
III.	Derde knelpunt: Opzegging	129

IV.	Vierde knelpunt: Waarborg	130
V.	Vijfde knelpunt: Energieprestatiecertificaat.	135
VI.	Zesde knelpunt: Elektrische installaties	139
Knelpunten huur en goederenrecht		
	Nicolas CARETTE en Jennifer DE WEGGHELEIRE.	143
I.	Knelpunten huur en (gewone) mede-eigendom	143
	A. Algemeen	143
	B. Knelpunt: Wat zijn de bevoegdheden van de mede-eigenaars t.a.v. de onverdeelde zaak en hoe verhouden deze bevoegdheden zich tot de huurovereenkomst?	144
	1. Onderscheid huur en het recht van gebruik en genot met betrekking tot de onverdeelde zaak	145
	2. Huur vs. daden van behoud en voorlopig beheer.	146
	3. Huur vs. daden van beheer en beschikking	147
	4. Huur- of pachtovereenkomst gesloten tussen mede- eigenaars onderling.	151
II.	Knelpunten huur en vruchtgebruik.	152
	A. Knelpunt 1: Huur- of pachtovereenkomst toegestaan door de vruchtgebruiker.	152
	1. Kan de vruchtgebruiker een huur- of pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed?	154
	2. Is de blote eigenaar gebonden door de huurovereenkomst wanneer het vruchtgebruik een einde heeft genomen door het overlijden van de vruchtgebruiker?	154
	B. Knelpunt 2: Huur- of pachtovereenkomst toegestaan door de blote eigenaar	161
	1. Wat is het lot van de huur- of pachtovereenkomst die door de blote eigenaar werd toegestaan?	161
III.	Knelpunten huur en burenhinder	162
	A. Knelpunt 1: Kan een (onder)huurder een vordering op grond van burenhinder instellen?	163
	1. Algemeen	163
	2. Kan een (onder)huurder een medehuurder aanspreken op grond van burenhinder?	164
	3. Kan een (onder)huurder zijn verhuurder aanspreken op grond van burenhinder?	164
	B. Knelpunt 2: Kan een (onder)huurder worden veroordeeld op grond van burenhinder?	166
	C. Knelpunt 3: Kan de verhuurder nog een vordering wegens burenhinder instellen?	170

1.	Algemeen	170
2.	Kan een verhuurder een vordering op grond van burenhinder instellen tegen zijn huurder?	171
D.	Knelpunt 4: Kan een verhuurder (nog) worden veroordeeld op grond van burenhinder?	171
Knelpunten huurwaarborg en uithuiszettingen		
	Diewertje CASTELEIN	175
I.	Wat zijn de klassieke zekerheden?	176
A.	Voorrecht van de niet betaalde verhuurder	176
1.	Wettelijke grondslag	176
a.	Toepassingsgebied	176
b.	Op welke goederen heeft het voorrecht betrekking?	176
c.	Wat is het voorwerp van het voorrecht?	179
d.	Wat is de rang van het voorrecht?	180
e.	Welke rechtsmiddelen staan ter beschikking?	180
2.	Stofferingsplicht (art. 1752 BW)	181
a.	<i>Ratio legis</i>	181
b.	Wat houdt de stofferingsplicht in?	182
c.	Wat zijn de alternatieve zekerheden?	183
d.	Sanctie	183
B.	Voorrecht op actief van waarborgrekening	184
1.	Algemeen	184
a.	Wat is de rechtsgrond en het voorwerp van het voorrecht?	184
b.	Wiens verantwoordelijkheid is het om de waarborg effectief te storten op een geïndividualiseerde rekening? ..	184
c.	Waarvoor geldt het voorrecht?	185
2.	Rang van het voorrecht op het actief van de waarborg- rekening?	186
II.	Wat zijn de contractuele zekerheden?	186
A.	Waarborg	186
1.	Algemeen	186
2.	Artikel 10 WHW	187
a.	Toepassingsgebied	187
b.	Wat is het maximumbedrag voor de huurwaarborg?	187
c.	Wat zijn de drie mogelijkheden voor de huurwaarborg? ..	188
3.	Doelstellingen	191
4.	Knelpunten	191
a.	Problemen voorafgaand aan de toepassing van artikel 10 WHW	192
b.	Keuzerecht van de huurder	193

	c. Protest van de eigenaars	193
	d. Protest van de financiële instellingen	195
	e. Alternatieve waarborgvormen	198
	f. Cumul	202
	g. Verhuren onder een ander wettelijk stelsel	204
	5. Besluit	204
III.	Uithuiszettingen	204
IV.	Wat zijn mogelijke alternatieven?	208
	A. Federaal niveau	208
	1. Huurwaarborgfonds	208
	2. Recente wetsvoorstellen	209
	B. Op Vlaams niveau	211
	1. Fonds ter preventie van uithuiszettingen	211
	a. Wat zijn de doelstellingen van het Fonds?	212
	b. Wat wordt de samenstelling van het Fonds?	213
	c. Financiering	213
	d. Wat zijn de voorwaarden voor een beroep op het Fonds? ..	214
	e. Wat zijn de mogelijke knelpunten?	214
	2. Huurpremies en -toelagen	215
V.	Besluit	216
Knelpunten huur- en faillissementsrecht		
	Tom TOREMANS	219
I.	Eerste knelpunt: Wanneer is de beëindiging van de verhuring "noodzakelijk voor de vereffening van het faillissement"?	219
	A. Artikel 46 Faill.W.	219
	B. Wanneer belet een huurrecht de vereffening van de faillisse- mentsboedel?	222
	C. Wanneer bezwaart een huurrecht de vereffening van de faillissementsboedel op abnormale wijze?	223
II.	Tweede knelpunt: Zijn huuroverdrachtbeperkende clausules bestand tegen het faillissement van de huurder?	226
III.	Derde knelpunt: Zijn de schulden ontstaan naar aanleiding van de beëindiging van een (tijdelijke) voortgezette huur, schulden <i>in of</i> <i>van</i> de boedel?	228
IV.	Vierde knelpunt: Is een uitzettingsvergoeding verschuldigd als de curator de lopende handelshuurovereenkomst beëindigt en kan de huurder zijn retentierecht uitoefenen?	232
V.	Vijfde knelpunt: Is de opzegging van de huurovereenkomst van onbepaalde duur een alternatief voor de toepassing van artikel 46 Faill.W.?	234

VI.	Zesde knelpunt: Is de vordering tot niet-tegenwerpelijverklaring van benadelende verhuringen een alternatief voor of een aanvulling van artikel 46 Faill.W.?	235
VII.	Zevende knelpunt: Welke invloed heeft het faillissement op de bijzondere huurprocedures?	239
VIII.	Achtste knelpunt: Kan de verhuurder de handelshuurhernieuwing weigeren wegens het faillissement van de huurder?	243
IX.	Negende knelpunt: Kan de verhuurder zich wegens het faillissement verzetten tegen huuroverdracht door de gefailleerde handelshuurder?	244
X.	Tiende knelpunt: Is er een ongelijke behandeling van de hoofdelijk aansprakelijke handelshuuroverdrager in de situatie waarin de overnemer al dan niet failliet gaat?	246
XI.	Elfde knelpunt: Is de bezettingsvergoeding toegekend naar aanleiding van de huurontbinding bevoorrecht?	249
Bronnen van verbod op discriminatie bij particuliere huur		
	Lior ZIV	253
I.	Eerste knelpunt: Hoe zijn antidiscriminatienormen van toepassing op particuliere huur?	255
II.	Tweede knelpunt: Welke invloed heeft de zesde staatshervorming op de toepasbaarheid van de federale antidiscriminatiewetten op particuliere huur?	257
III.	Derde knelpunt: Wanneer wordt een huuraanbieding (op Facebook) beschouwd als ‘publiek’?	258
IV.	Vierde knelpunt: Welke ‘hogere’ antidiscriminatienormen hebben horizontale werking?	261
	A. Artikelen 10 en 11 van de Grondwet	261
	B. Artikel 26 BUPO-Verdrag	263
	C. Artikel 18 VWEU <i>juncto</i> vrij verkeer van werknemers	263
	D. Algemeen beginsel van EU-recht <i>juncto</i> Richtlijn 2000/43	264
	E. Artikel 1 Protocol 12 EVRM	265
V.	Vijfde knelpunt: Welke bronnen van discriminatieverbod kunnen van toepassing zijn op de inleidende casus?	267
VI.	Conclusie	268
Knelpunten op het kruispunt van het huurrecht en het fiscaal recht		
	Pieter BRULEZ	269
I.	Ten geleide: Wat zijn de fiscaalrechtelijke gevolgen van het sluiten van een huurovereenkomst?	270
	A. Algemeen	270
	B. Bijzonder geval: gemeubelde verhuur	274

II.	Eerste knelpunt: Hoe wordt ‘huur’ fiscaalrechtelijk gedefinieerd?	276
A.	Verwijzing naar het burgerlijk recht of autonome definitie?	276
B.	Wat zijn de implicaties van die fiscale definitie voor complexe overeenkomsten?	279
III.	Tweede knelpunt: Wat zijn de fiscaalrechtelijke implicaties van het onderscheid tussen gemene huur, woninghuur en handelshuur?	281
A.	Wat is de link tussen het fiscaalrechtelijk onderscheid tussen privaat en professioneel gebruik enerzijds en de verschillende huurregimes anderzijds?	281
B.	Wat zijn de gevolgen van een gemengd gebruik?	283
C.	Wat indien de huurder de bestemming wijzigt in weerwil van een contractuele clausule?	285
D.	Wat zijn de gevolgen indien de huurder een tweede verblijfplaats aftrekt als beroepskost?	288
IV.	Derde knelpunt: Welke middelen staan de fiscale administratie ter beschikking indien contractpartijen de fiscale huurdefinities naast zich neerleggen?	290
A.	Fiscale behandeling van huurinkomsten als incentive voor fiscale creativiteit	290
B.	Keuze van de minst belaste weg met mogelijkheid tot fiscale herkwalificatie.	292
V.	Vierde knelpunt: Kan de fiscale last contractueel verschoven worden?	295
VI.	Vijfde knelpunt: Wat zijn de fiscale implicaties van vooruitbetaalde en achterstallige huur?	298
VII.	Zesde knelpunt: Wat zijn de fiscaalrechtelijke implicaties van werken aan het gehuurde goed?	299
A.	In hoofde van de verhuurder	300
1.	In de loop van de huurovereenkomst	300
2.	Bij beëindiging van de huurovereenkomst	301
B.	In hoofde van de huurder	301

Knelpunten verhuur van studentenkamers, vakantiewoningen, tweede verblijven en gemeubelde appartementen op korte termijn		
	Nele HOEKX	303

I.	Algemeen	304
A.	Regime en duur.	304
1.	Eerste knelpunt: Bestaat er bijzondere wetgeving voor deze verschillende soorten ‘huur van korte duur’?	304
2.	Tweede knelpunt: Kan de Woninghuurwet van toepassing zijn op deze soorten huur?	305
3.	Derde knelpunt: Welke bijzondere bepalingen gelden bovenop het gemeen huurrecht of de Woninghuurwet?	306

B.	Duur	311
1.	Vierde knelpunt: Zijn de partijen vrij de duur van hun ‘korte’ huur te bepalen?	311
2.	Vijfde knelpunt: Kan een van de partijen dit soort huur voortijdig opzeggen?	313
C.	Prijs, kosten en waarborg	315
1.	Zesde knelpunt: Kunnen de partijen vrij hun prijs bepalen? ..	315
2.	Zevende knelpunt: Kan de gemeentebelasting ten laste worden gelegd van de huurder?	316
3.	Achtste knelpunt: Kan de waarborg meer dan één maand huur bedragen?	317
II.	Gemeubileerde appartementen	318
A.	Negende knelpunt: Moet de huur van de meubelen bij de huur van een gemeubileerd appartement apart geregeld worden?	318
B.	Tiende knelpunt: Kunnen de partijen vrij de duur van de huur van een gemeubileerd appartement kiezen?	319
C.	Elfde knelpunt: Moet een plaatsbeschrijving worden opgemaakt bij de huur van een gemeubileerd appartement?	321
III.	Studentenkamers en gemeenschapshuizen	322
A.	Twaalfde knelpunt: Kan een student wiens kamer niet aan alle kwaliteitsvereisten voldoet, de ontbinding van het contract vragen?	322
B.	Dertiende knelpunt: Kan een studentenkamer bestemd worden tot hoofdverblijfplaats?	324
C.	Veertiende knelpunt: Kan de gemeente belasting heffen op de huur van studentenkamers?	326
D.	Vijftiende knelpunt: Is de huurder van een gemeenschapshuis aansprakelijk voor de schade die zijn onderhuurders aan het goed berokkenen?	327
E.	Zestiende knelpunt: Aan welke kwaliteitsnormen moeten de kamers van een gemeenschapshuis voldoen wanneer de verhuurder zelf niet verhuurt aan studenten?	328
IV.	Tweede verblijven, vakantiewoningen en hotelkamers	329
A.	Zeventiende knelpunt: Welk huurregime is van toepassing op de huur van tweede verblijven?	329
B.	Achttiende knelpunt: Kan een huurder zijn hoofdverblijfplaats hebben op een toeristisch logies?	330
C.	Negentiende knelpunt: Wat zijn de gevolgen voor de huurovereenkomst wanneer de verhuurder het decreet betreffende het toeristische logies niet naleeft?	331
	<i>Recente bibliografie huur (2000-2012)</i>	333
	<i>Overzicht 10 jaar Knelpunten</i>	339

