30 april 2025

Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT**
**ARREST 73/2025**

# Het Hof verwerpt het beroep tot vernietiging van de Brusselse ordonnantie die een voorkeurrecht invoert voor huurders van wie de woning te koop wordt gesteld

De Brusselse ordonnantiegever heeft een voorkeurrecht ingevoerd voor huurders van een woning die te koop wordt gesteld. In geval van verkoop van het gehuurde goed, kan de huurder als eerste die woning kopen. Indien hij niet naar behoren werd ingelicht over de verkoop, kan de huurder een vordering instellen tegen de koper om zijn voorkeurrecht te doen gelden. Een aantal verenigingen, verschillende vastgoedkantoren en vastgoedmakelaars vorderen de vernietiging van die regeling.
Volgens het Hof vormen het voorkeurrecht van de huurder en de vordering die hij kan instellen tegen de koper, een inmenging in het recht op het ongestoord genot van eigendom van de verkoper en van de koper die te goeder trouw heeft gehandeld. Die inmenging is evenwel verantwoord door het doel om het recht op een behoorlijke huisvesting te verwezenlijken en de stabiliteit van de bewoning te verhogen, en tegelijkertijd de toegang van de huurder tot de eigendom van de woning te bevorderen. De inmenging heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkoper, meer bepaald rekening houdend met de beperkte impact van de maatregel op zijn recht, noch voor de koper die te goeder trouw heeft gehandeld, die recht heeft op een schadevergoeding.

## 1. Context van de zaak

De Brusselse ordonnantiegever heeft, bij een ordonnantie van 28 april 2023, in de Brusselse Huisvestingscode een voorkeurrecht opgenomen voor de huurders (in het kader van een langdurige huurovereenkomst) van een woning die te koop wordt gesteld. Er wordt in dat geval in een specifieke procedure voorzien : de huurder moet worden ingelicht over de verkoop en beschikt over een termijn van 30 dagen vanaf de kennisgeving, om zijn recht uit te oefenen. Bovendien kan de huurder, wanneer de verkoop plaatsvindt met schending van zijn voorkeurrecht, in rechte treden tegen de koper om in diens plaats te worden gesteld (dat wil zeggen zijn plaats in te nemen) in de verkoop (vordering tot indeplaatsstelling). In dat geval moet de huurder aan de koper de aankoopprijs en de kosten van de akten terugbetalen. De koper kan overigens verzoeken om teruggave van de registratierechten.

De verenigingen « FEDERIA » en « CIB Vlaanderen », alsook verschillende vastgoedkantoren en vastgoedmakelaars, vorderen de vernietiging van de ordonnantie van 28 april 2023.

**2. Onderzoek door het Hof**

De verzoekende partijen voeren aan dat de ordonnantie van 28 april 2023 het eigendomsrecht, dat met name is gewaarborgd bij artikel 16 van de Grondwet en bij artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, schendt.

Volgens het Hof beperkt het voorkeurrecht van de huurder dat is ingevoerd bij de ordonnantie van 28 april 2023, het eigendomsrecht van de verhuurder, aangezien het de vrijheid om een koper te kiezen beperkt. De vordering tot indeplaatsstelling die de huurder kan richten tegen de koper, vormt een inmenging in het recht op het ongestoord genot van eigendom van de koper die te goeder trouw heeft gehandeld.

Het Hof wijst erop dat de ordonnantie van 28 april 2023 tot doel heeft het recht op een behoorlijke huisvesting te verwezenlijken en, in het bijzonder, de stabiliteit van de bewoning te verhogen en tegelijkertijd de toegang van de huurder tot de eigendom van de woning te bevorderen. Bovendien maakt de vordering tot indeplaatsstelling het voor de huurder die niet werd ingelicht over de verkoop van het goed, mogelijk om de eigendom van het goed alsnog te verwerven, en dus een daadwerkelijke uitoefening van zijn rechten op het ongestoord genot van eigendom en op huisvesting te waarborgen. Dat zijn legitieme doelstellingen en de doorgevoerde maatregelen zijn geschikt om die doelstellingen te bereiken. Rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover hij beschikt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen (artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet), kon de ordonnantiegever oordelen dat de maatregelen daarvoor noodzakelijk waren.

Volgens het Hof brengen de bestreden maatregelen een billijk evenwicht tot stand tussen het algemeen belang en de bescherming van het recht op het ongestoord genot van eigendom, aangezien (i) het voorkeurrecht van de huurder slechts geldt in bepaalde gevallen, (ii) dat recht wordt uitgeoefend binnen een korte termijn en een beperkte impact heeft op het eigendomsrecht van de verkoper, (iii) de eigenaar van de verhuurde woning zich eerst tot de markt kan wenden alvorens zijn prijs en zijn voorwaarden aan de huurder mee te delen en, (iv) de huurder enkel over een vordering tot indeplaatsstelling beschikt wanneer hij zijn voorkeurrecht niet heeft kunnen uitoefenen omdat hij niet werd ingelicht over de verkoop. De oorspronkelijke koper die te goeder trouw heeft gehandeld, heeft recht op terugbetaling van de aankoopprijs en van de kosten van akten alsook op teruggave van de registratierechten, en kan zich, om een schadevergoeding te verkrijgen voor de eventuele bijkomende schade, tegen de verkoper, de notaris of de vastgoedmakelaar keren, die hun informatieplicht niet zijn nagekomen.

Het Hof verwerpt voor het overige de door de verzoekende partijen aangevoerde schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

**3. Besluit**

Het Hof verwerpt het beroep.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De tekst van het arrest is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : Frank Meersschaut | 0475/325.218 | Tim Souverijns | 02/500.12.21 | Thomas Leys | 02/500.12.60

Volg het Hof via LinkedIn