

Rolnummer 3954
Arrest nr. 65/2007 van 26 april 2007

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 6, eerste lid, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur », zoals vervangen bij artikel 8 van de wet van 13 april 1997, gesteld door de Vrederechter van het kanton Eupen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en A. Arts, en de rechters P. Martens, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman en E. Derycke, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 29 maart 2006 in zake Freddy Gouders tegen Peter Lemmens en Helga Willems, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 3 april 2006, heeft de Vrederechter van het kanton Eupen de prejudiciële vraag gesteld « of artikel 6 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, de artikelen 10 en/of 11 van de Grondwet schendt, doordat die bepaling, zonder objectieve reden, de verhuurder die geen schriftelijke huurovereenkomst heeft gesloten, de indexering van de huurprijs ontzegt, terwijl aan de verhuurder die een schriftelijke huurovereenkomst heeft gesloten, met of zonder uitdrukkelijke indexeringsclausule, de indexering is toegestaan ».

Memories zijn ingediend door :

- Freddy Gouders, wonende te 4720 Kelmis, Patronagestraße 7B;
- de Ministerraad.

Freddy Gouders heeft een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 28 februari 2007 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. D. Barth, advocaat bij de balie te Eupen, voor Freddy Gouders;
 - . Mr. A. Marc *loco* Mr. D. Gérard en Mr. C. Dehout, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en L. Lavrysen verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

In maart 2001 verhuurt Freddy Gouders een onroerend goed aan de echtgenoten Peter Lemmens en Helga Willems, die het als hun hoofdverblijfplaats in gebruik nemen. In een schrijven van 16 november 2005 vraagt de verhuurder aan de huurders een indexering van de huurprijs. De laatstgenoemden weigeren door aan te voeren dat de huurovereenkomst mondeling is gesloten.

De verwijzende rechter, voor wie de verhuurder een vordering heeft ingesteld tot veroordeling van de huurders tot betaling van een geïndexeerde huurprijs, stelt aan het Hof, op verzoek van de verhuurder, de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. Freddy Gouders merkt op dat, volgens de verwijzende rechter, de in het geding zijnde bepaling in die zin dient te worden geïnterpreteerd dat de verhuurder die een mondelinge huurovereenkomst heeft gesloten, nooit aanspraak kan maken op de indexering van de huurprijs, zelfs indien die indexering mondeling is overeengekomen. Hij is van mening dat het Hof zich moet uitspreken over de grondwettigheid van die interpretatie van de in het geding zijnde bepaling.

Freddy Gouders voegt eraan toe dat de verhuurder die door een mondelinge overeenkomst gebonden is, het « wettelijke automatisme » niet geniet dat de verhuurder die een schriftelijke overeenkomst heeft gesloten die geen enkele indexeringsclausule bevat, wel geniet. Hij voegt eraan toe dat die laatstgenoemde verhuurder ook de indexering van de huurprijs kan vragen, zelfs indien die mondeling werd uitgesloten, omdat de huurder slechts heel moeilijk zal kunnen aantonen dat de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud uitdrukkelijk was uitgesloten. Freddy Gouders besluit uit hetgeen voorafgaat dat de vergoeding van het onroerend vermogen van de verhuurder die door een mondelinge overeenkomst is gebonden, in de tijd afneemt, terwijl die van de verhuurder die door een schriftelijke overeenkomst is gebonden, stabiel blijft, zodat de laatstgenoemde zijn koopkracht behoudt.

A.1.2. Freddy Gouders onderstreept dat de situatie van de verhuurder die door een mondelinge overeenkomst is gebonden, vergelijkbaar is met die van diegene die door een schriftelijke huurovereenkomst is gebonden. Hij merkt op dat beide personen een onroerend goed of een deel van een onroerend goed ter beschikking van een huurder stellen en dat zij een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud wensen.

A.1.3. Uit de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling leidt hij af dat die ertoe strekt het opstellen van een schriftelijk document aan te moedigen, wat de rechtszekerheid zou doen toenemen.

Hij is van mening dat het koppelen van de indexering van de huurprijs aan het sluiten van een schriftelijke huurovereenkomst niet de meest geschikte manier is om dat doel te bereiken. Hij merkt in dat opzicht op dat de ontstentenis van een indexering de huurder bevoordeelt, zodat de laatstgenoemde altijd belang heeft bij het sluiten van een mondelinge huurovereenkomst. Hij voert aan dat, om dat doel te bereiken, een middel bestaat dat het eigendomsrecht beter naleeft : enkel de schriftelijke huurovereenkomsten als geldig beschouwen. Hij voegt eraan toe dat het verkeerd is ervan uit te gaan dat het steeds de verhuurder is die vraagt om geen schriftelijk document op te stellen.

A.1.4. Freddy Gouders is daarnaast van mening dat het door de wetgever gekozen middel om het voormelde doel te bereiken, klaarblijkelijk onevenredig is.

Hij is van mening dat het verbod om de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud aan te passen, afbreuk doet aan het beginsel van de vrijheid van de contractuele wil zoals erkend in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek. Hij merkt op dat de in het geding zijnde bepaling de huurprijs vermindert die de partijen bij de mondelinge huurovereenkomst in gezamenlijk overleg hebben vastgesteld.

Hij is van mening dat de driejaarlijkse herziening van de huurprijs in geen geval de onmogelijkheid van een indexering kan compenseren en dat de herziening van de huurprijs waarin artikel 7 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek voorziet, afhankelijk is van de naleving van een aantal zeer strikte voorwaarden die het niet mogelijk maken de huurprijs te verhogen om het verbod van indexering te compenseren.

A.1.5. Freddy Gouders betwist vervolgens het voordelige karakter van de opstelling van een schriftelijke huurovereenkomst voor de huurder en ziet niet in hoe het schriftelijke document de rechtszekerheid doet toenemen. Hij merkt op dat in de contractuele clausules alles kan worden geregeld wat niet op dwingende wijze bij de wet is geregeld en dat die clausules vaak in het voordeel van de verhuurder zijn opgesteld. Hij merkt op dat de dwingende wetbepalingen precies tot doel hebben de nadelige gevolgen van dergelijke toetredingscontracten zoveel mogelijk te beperken.

A.2.1. Bij wijze van inleiding preciseert de Ministerraad dat, in tegenstelling tot wat de verwijzende rechter verklaart, de in het geding zijnde bepaling de partijen die een mondelinge huurovereenkomst sluiten, niet verbiedt om de indexering van de huurprijs overeen te komen, conform de regels vervat in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, dat van toepassing is op zowel de schriftelijke huurovereenkomsten als de mondelinge huurovereenkomsten. Hij geeft toe dat in dat geval een probleem zal rijzen in verband met het bewijs van een overeenkomst over een dergelijke indexering.

Hij erkent dat de in het geding zijnde bepaling de verhuurder die door een mondelinge overeenkomst is gebonden anders behandelt dan diegene die door een schriftelijke overeenkomst is gebonden, in zoverre alleen de laatstgenoemde een indexering kan genieten, ook al is er geen overeenkomst hierover tussen de partijen.

A.2.2. In hoofddorde voert de Ministerraad aan dat beide categorieën van verhuurders niet met elkaar vergelijkbaar zijn, daar het gaat om objectief verschillende situaties die voortvloeien uit het gegeven dat de ene door een schriftelijke overeenkomst is gebonden, terwijl de andere slechts door een mondelinge overeenkomst is gebonden.

A.2.3. In ondergeschikte orde is de Ministerraad van mening dat het door de wetgever nagestreefde doel gewettigd is, dat het door de laatstgenoemde gekozen criterium van onderscheid relevant en objectief is, dat de in het geding zijnde maatregel adequaat is ten aanzien van het nagestreefde doel en niet op onevenredige wijze afbreuk doet aan de rechten van de partijen bij een mondelinge huurovereenkomst.

De Ministerraad merkt in verband met het nagestreefde doel op dat het bewijs van de voorwaarden en van de regeling betreffende de uitvoering die de partijen bij een mondelinge huurovereenkomst zijn overeengekomen, ernstige problemen doet rijzen en tot talrijke geschillen leidt die rechtsonzekerheid met zich meebrengen. Hij onderstreept dat de wetgever, door de schriftelijke huurovereenkomsten aantrekkelijker te maken wat de indexering betreft, die vorm van huurovereenkomsten heeft willen bevoorrechten, gelet op de zekerheid die deze meebrengt voor zowel de verhuurder als de huurder.

De Ministerraad merkt ook op dat de « ingevoerde regeling » adequaat is ten aanzien van het nagestreefde doel. Hij herinnert in dat verband eraan dat de partijen bij een mondelinge overeenkomst vrij blijven om een herziening van de huurprijs overeen te komen, volgens het indexcijfer van de consumptieprijzen. Hij voegt eraan toe dat zij in dat opzicht « niet mogen talmen » en een bewijs van een dergelijk akkoord moeten bijhouden.

De Ministerraad merkt ten slotte op dat, zowel voor de schriftelijke huurovereenkomsten als voor de mondelinge huurovereenkomsten, de vermindering of de verhoging van de huurprijs overeenkomstig het voormelde artikel 7 kan worden gevraagd door de verhuurder of de huurder, zodat de huurprijs geenszins onveranderlijk is.

- B -

B.1.1. Uit de feiten van het geding blijkt dat de prejudiciële vraag betrekking heeft op de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 6, eerste lid, van afdeling II (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur » en vervangen bij artikel 8 van de wet van 13 april 1997 « tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten », dat bepaalt :

« Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek ».

B.1.2. Artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat deel uitmaakt van afdeling I (« Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, is ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 29 december 1983 « betreffende de huur van onroerende goederen » en vervolgens gewijzigd bij de artikelen 5 en 13, § 1, 2°, van de wet van 20 februari 1991, bij artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 « ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's Lands concurrentievermogen » - bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 « houdende sociale bepalingen » - en bij artikel 3 van de wet van 13 april 1997, en bepaalt :

« § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitvoering verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden ».

B.2. Uit de motieven van de verwijzingsbeslissing en de formulering van de prejudiciële vraag blijkt dat het Hof wordt verzocht uitspraak te doen over het verschil dat de in het geding

zijnde bepaling invoert tussen de verhuurder die een huurovereenkomst met betrekking tot een hoofdverblijfplaats mondeling heeft gesloten en de verhuurder die een dergelijke overeenkomst schriftelijk heeft gesloten, in zoverre volgens de verwijzende rechter die bepaling de eerstgenoemde verbiedt aan de huurder de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud te vragen, terwijl zij de laatstgenoemde in alle gevallen toestaat een dergelijke aanpassing te vragen.

B.3.1. Artikel 6, eerste lid, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde oorspronkelijk :

« Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek ».

Die bepaling werd als volgt verantwoord :

« Thans kan de indexatie overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek slechts worden toegepast indien zulks in de huurovereenkomst is bedongen. Wat de mondelinge overeenkomsten betreft, kan uiteraard erg moeilijk worden bewezen dat de partijen overeengekomen zijn de huurprijs te indexeren of zulks niet te doen. Het feit dat de indexatie regelmatig is toegepast, kan erop wijzen dat is overeengekomen de huurprijs aan de indexschommelingen aan te passen. Dit is ter zake evenwel geen betrouwbare oplossing.

Met betrekking tot de schriftelijke overeenkomsten blijkt het akkoord betreffende de indexatie uit de invoeging van een indexeringsclausule in de huurovereenkomst. Bij gebreke van een dergelijk beding wordt de huurprijs normaal gezien niet geïndexeerd.

[...]

Het ontwerp van wet staat voor alle overeenkomsten waarop het betrekking heeft toe dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud, zelfs indien zulks niet was overeengekomen tussen de partijen.

Die bepaling brengt niet alleen duidelijkheid inzake de juiste omvang van de verplichtingen van de huurder bij een mondeling gesloten overeenkomst, maar brengt vooral het inkomen, dat de huurprijs voor de verhuurder vormt, in overeenstemming met het geheel van de andere inkomens, waarvan is overeengekomen ze voortaan te indexeren.

Het beding waarbij de partijen bij geschrift uitdrukkelijk hebben uitgesloten dat de huurprijs zal worden geïndexeerd, is daarentegen volstrekt geldig. Een dergelijk beding kan

worden verantwoord op grond van redenen die voor de partijen een persoonlijk karakter hebben, waarin het de wetgever niet toekomt tussenbeide te komen » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/1, pp. 19-20).

B.3.2. De toevoeging van de woorden « en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten » bij artikel 8 van de wet van 13 april 1997 « beantwoordt [...] aan de algemene tendens om steeds meer, in het belang van de rechtszekerheid, schriftelijke contracten te vereisen » (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/7, p. 18).

Die wijziging geeft de voorkeur van de wetgever voor het sluiten van schriftelijke huurovereenkomsten weer en strekt ertoe de partijen bij een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats te ontraden die overeenkomst mondeling te sluiten, terwijl, toen de in het geding zijnde bepaling is aangenomen, 90 pct. van de huurovereenkomsten schriftelijk werd gesloten (*Parl. St.*, Senaat, 1996-1997, nr. 505/3, p. 34). Zij « strekt ertoe de schriftelijke overeenkomst te bevorderen » (*Hand.*, Senaat, 1996-1997, zitting van 20 maart 1997, nr. 1-100, p. 2666).

B.4. In die zin geïnterpreteerd dat zij verbiedt de huurprijs van een mondelinge huurovereenkomst te indexeren, zelfs indien de verhuurder en de huurder het over die indexering eens zijn - interpretatie die kan steunen op sommige verklaringen tijdens de parlementaire voorbereiding (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/7, p. 18; *Hand.*, Kamer, 17 december 1996, nr. 124, p. 4464) - doet de in het geding zijnde bepaling op onevenredige wijze afbreuk aan de vrijheid van de overeenkomsten die het voorwerp uitmaakt van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek en is zij niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.5. In die zin geïnterpreteerd dat zij het de verhuurder en de huurder van een mondelinge huurovereenkomst mogelijk maakt een dergelijke indexering overeen te komen, maar dat zij uitsluit dat die indexering kan worden toegekend bij afwezigheid van overeenstemming, is de in het geding zijnde bepaling niet discriminerend.

Daar de wetgever het sluiten van schriftelijke huurovereenkomsten wil aanmoedigen, wat rechtsonzekerheid kan voorkomen ten aanzien van de draagwijdte van de wederzijdse verbintenissen van de verhuurder en de huurder, is het niet onredelijk de verhuurder van een schriftelijke huurovereenkomst in staat te stellen een dergelijke indexering te verkrijgen, zelfs

indien de huurovereenkomst hierover zwijgt, en hetzelfde voordeel niet toe te kennen aan de verhuurder die een mondelinge huurovereenkomst heeft gesloten.

In die interpretatie is de in het geding zijnde bepaling bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

- Artikel 6, eerste lid, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in die zin geïnterpreteerd dat die bepaling verbiedt de huurprijs van een mondelinge huurovereenkomst te indexeren, zelfs indien de verhuurder en de huurder het daarover eens zijn, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

- Artikel 6, eerste lid, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in die zin geïnterpreteerd dat die bepaling het de verhuurder en de huurder van een mondelinge huurovereenkomst mogelijk maakt een dergelijke indexering overeen te komen, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 26 april 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior