

Vrederecht Antwerpen, 11 juni 1979. De interpretatie van artikel 3 van de wet van 13 november 1978.

Carl De Meyer

Huur -1.Artikel 3 van de wet van 13.11.1978 - Interpretatie -2.Aanpassingsclausule in contract vereist -3.Ontbinding - Voorwaarde.

- 1. Het begrip 'nieuwe huur' mag niet in tegenstrijd met zijn letterlijke betekenis geïnterpreteerd worden, zelfs wanneer het de bedoeling van de Kamer- en Senaatscommissies geweest zou zijn aan de tekst een andere betekenis te verlenen.*
- 2. Wanneer de huurovereenkomst niet voorziet in een periodieke schommeling van de prijs of aanpassing aan de index, dan kan de toegelaten verhoging van 4 % vanaf 1 januari niet opgelegd worden.*
- 3. Een kleine onregelmatigheid in de betaling wettigt de ontbinding van de huurovereenkomst niet.*

(...)

Overwegende dat door artikel 3 van de wet van 13.11.1978 betreffende de huurovereenkomsten, het artikel 3 van de wet van 27.12.1977 toepasselijk wordt gemaakt op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen tot 31 december 1979; dat dit artikel bepaalt dat het bedrag van de huur voortvloeiend uit de bepalingen van artikel 2, van toepassing blijft, "zelfs wanneer de identiteit van de kontraktanten verandert of wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten";

Overwegende dat deze bewoordingen algemeen zijn en dat de bepalingen ervan alle nieuwe huurovereenkomsten betreffen, zonder uitzondering; Overwegende dat een duidelijke tekst niet in tegenstrijd met zijn letterlijke betekenis mag geïnterpreteerd worden, zelfs wanneer het de bedoeling van de Kamer- en Senaatscommissies zou geweest een andere betekenis aan de wettekst te verlenen;

(...)

Overwegende dat, waar de huurovereenkomst niet voorziet in een periodieke schommeling van de huurprijs of aanpassing aan de index, de toegelaten verhoging van 4 % vanaf 1 januari 1979 niet kan opgelegd worden;

(...)

Overwegende dat een geringe onregelmatigheid in de betaling de ontbinding van de huurovereenkomst niet wettigt, des te meer daar de partijen in betwisting waren omtrent het bedrag van de maandelijks te betalen

huurprijs en zij terecht meenden op 1 januari 1979 over een tegoed van 3.500 fr. te kunnen beschikken ingevolge de teveel door hen betaalde huurprijs;

(...)

OM DEZE REDENEN,

Wij, Vrederechter, rechtdoende op tegenspraak en in eerste aanleg, verklaren de hoofdeis ontvankelijk doch ongegrond en wijzen hem af;

Rechtdoende op de tegeneis, zeggen voor recht dat de huidige huurprijs van de door de verweerders gehuurde vertrekken 2.500 fr. per maand beloopt;

Machtigen de verweerders de teveel betaalde som van 3.500 fr. in compensatie te brengen met de eerstvolgende te vervallen huurgelden;

Veroordelen de eisers tot de kosten van het geding (...).

NOOT : De interpretatie van artikel 3 van de wet van 13 november 1978.

1. Artikel 3 van de recentste huurwet bepaalt dat de huurprijs of de contractuele vergoeding, die overeenkomstig de wet van toepassing is tot 31 december 1979, ongewijzigd blijft zelfs wanneer de identiteit van de contractanten verandert of wanneer een nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt. Verandering van identiteit van contractanten heeft betrekking op alle vormen van verandering van schuldeiser of schuldenaar zoals verkoop van het gehuurde goed, overlijden van de verhuurder, overdracht van huur en onderhuur. Aldus een eensgezinde rechtsleer (1). Deze zienswijze wordt trouwens bevestigd in de voorbereidende werken (2).

2. Over het begrip 'nieuwe huur' bestaat echter een controverse : is een nieuwe huurovereenkomst alleen een nieuwe overeenkomst tussen de oude partijen of betekent nieuwe huurovereenkomst gewoon elke nieuwe overeenkomst tussen welke partijen ook ? Volgens de eerste stelling heeft 'nieuwe huur' alleen betrekking op nieuwe huurovereenkomsten tussen de oude partijen. Wordt er dus een overeenkomst gesloten met een nieuwe huurder, dan kan de verhuurder zijn prijs aanpassen. Dit doet 'Test-Achats' in een lezersbrief aan J.T. opmerken; "En agissant ainsi, il pourrait facilement 'récupérer' les augmentations que la loi lui interdisait et 'prévoir' les augmentations que la loi pourrait lui interdire dans les années à venir" (3). Volgens de tweede stelling moet 'nieuwe huur' ruimer opgevat worden. 'Nieuwe huur' heeft dan betrekking op elke nieuwe huurovereenkomst. De huurprijs zal dan ongewijzigd blijven tot 31 december 1979, zelfs na een contract met een nieuwe huurder. Voorziet het

(1) VAN OEVELEN, A. ,De wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huurovereenkomsten, *R.W.*, 1978-79, 2206, nr. 30 en de aldaar aangehaalde rechtsleer.

(2) Verslag Storme, *Parl. Besch.*, Senaat, 1977-78, nr. 234/2, blz. 5; Verslag Van Rompaey, *Parl. Besch.*, Kamer, 1977-78, nr. 223/3, blz. 5.

(3) A propos de la liberté...ou de la limitation des loyers, *J.T.*, 1977, 420.

nieuwe contract toch in een gewijzigde prijs, dan zal die pas gelden na 31 december.

3. Beide tegengestelde opvattingen doen beroep op passages uit de voorbereidende werken. De eerste stelling haalt de verslaggevers van beide kamers aan (4). De tweede stelling beroept zich op de parlementaire voorbereiding van de wet van 24 december 1976, waarvan artikel 3 dezelfde formulering overnam (5). Volgens Van Gerven hangt de waarde van de voorbereidende werken onder meer af van de ouderdom (6). Vermits bij de laatste parlementaire voorbereiding de commissieleden met nadruk het begrip 'nieuwe huur' preciseerden in de zin van de eerste stelling, gaat de voorkeur bijgevolg naar de enge interpretatie. Van Oevelen geeft trouwens zelf toe dat de eerste stelling meer steun vindt in de voorbereidende werken (7).

4. Er is echter een bezwaar tegen het beroep op de parlementaire voorbereiding. De rechtspraak heeft niet nagelaten er steeds weer op te wijzen dat een duidelijke tekst geen interpretatie nodig heeft: *interpretatio numquam admittitur in claris, interpretatio cessat in claris* (8). In bedoeld geval mag er bijgevolg geen beroep op de voorbereidende werken plaatsvinden (9).

5. Interessant als vergelijkingspunt is de bespreking die Laurent wijdt aan de interpretatie van B.W. 2074. Volgens de toenmalige meerderheidsopvatting betekende het woord 'enregistrement' niets anders dan 'date certaine'. Deze opvatting vond steun in de verklaringen van de verslaggever voor de Kamer. Hierop repliceert Laurent: "On insiste et l'on dit qu'il faut interpréter le texte par la volonté du législateur. (...) A notre avis, les travaux préparatoires n'ont pas l'importance que d'ordinaire on y attache. S'il est vrai que le texte doit être interprété à la rigueur, le rapporteur du Tribunal n'a pas le droit de remplacer le mot 'enregistrement' par les mots 'date certaine'; ce serait altérer la loi au lieu d'en exposer les motifs" (10). Mutatis mutandis geldt hetzelfde voor 'nieuwe

(4) Verslag Storme, *Parl. Besch.*, Senaat, 1977-78, nr. 234/2, blz. 5; *Parl. Hand.*, Senaat 1977-78, blz. 272, vergadering van 15 december 1977, verklaring van rapporteur Storme; Verslag Van Rompaey, *Parl. Besch.*, Kamer, 1977-78, nr. 223/3, blz. 5; *Parl. Hand.*, Kamer, 1977-78, blz. 753-755, vergadering van 22 december 1977, verklaring van rapporteur Van Rompaey.

(5) *Parl. Besch.*, Kamer, 1976-77, nr. 1032/1, blz. 11; zie ook amendement Desmaretz, *Parl. Besch.*, Kamer, 1976-77, nr. 1032/2, blz. 2 en verslag Dupré, *Parl. Besch.*, Kamer, 1976-77, nr. 1032/3, blz. 9.

(6) VAN GERVEN, W., *Algemeen Deel*, 57.

(7) VAN OEVELEN, A., a.w., 2208, nr. 32 in fine.

(8) Cass., 10 juni 1952, *Arr. Verbr.*, 1952, 575; *Pas.*, 1952, I, 656; -Cass., 22 november 1949, *Arr. Verbr.*, 1950, 162; *Pas.*, 1950, I, 179; -R.v.St., 27 september 1957, *Arr. R.v.St.*, 1957, 568; -Cass., 11 december 1964, *Pas.*, 1965, I, 366.

(9) VAN GERVEN, W., *Algemeen Deel*, 57.

(10) LAURENT, F., *Principes de Droit Civil*, XXVIII, nr. 451.

huur' : de woorden 'nieuwe huur' moeten niet veranderd worden door 'hernieuwde huur'. Indien het de bedoeling was van de wetgever alleen de 'hernieuwde huur' onder het toepassingsveld van de wet te brengen, dan had hij de teksten maar in die zin moeten wijzigen ! Een groot deel van de verantwoordelijkheid ligt dus bij de wetgever zelf. Het wetgevend werk in verband met de huurwetgeving gebeurde overhaastig en onnauwkeurig. Hierover zijn beiden het roerend eens (11).

6. In laatste instantie roept Vankerckhove de redelijkheid in : "Nous reproche-t-on, devant des textes équivoques et des travaux préparatoires minables de faire appel à la raison" (12). Dit beroep op redelijkheid kan ons echter niet overtuigen om de eerste stelling boven de tweede stelling te verkiezen. Ook de ruimere opvatting is immers te verantwoorden : we wezen reeds op het feit dat een duidelijke tekst geen interpretatie nodig heeft (13); bovendien mogen we de ratio legis van de huurwetgeving - inflatiebestrijding en grotere bescherming voor de huurder - niet uit het oog verliezen. Deze twee elementen pleiten ons inziens toch voor de tweede stelling. Hiertegen inbrengen dat deze opvatting een ongeoorloofde beperking uitmaakt van B.W. 1134 lijkt ons minder relevant, vermits de absolute contractsvrijheid steeds meer in vraag gesteld wordt, niet zozeer in haar essentie - naar waar ons contractenrecht ? - maar wel in bepaalde toepassingsgevallen (14). De hele huurwetgeving is trouwens een correctie op het absolute zelfbeschikkingsrecht inzake overeenkomsten. Nocht de ene, noch de andere stelling lijkt aldus 'onredelijk'.

7. Laten we even uitweiden over dat logisch rechtsdenken. "L'interprétation logique...cette méthode que tout le monde condamne et que personne n'abandonne." Aldus De Page in 1925, aangehaald door Herbots (15). Iedereen schijnt dus wel het volste vertrouwen te hebben in de 'ratio hominum'. Vooral de redelijkheid van de wetgever wordt niet in twijfel getrokken (16). Dit durven we nochtans betwijfelen. Irrationaliteit speelt onvermijdelijk mee in elke menselijke activiteit, ook in het recht. Herbots geeft dat zelf toe, maar hij schijnt het af te keuren (17). Juister lijkt ons de bedenking van Van Gerven dat alle wetgeving potentieel innerlijk tegenstrijdig en open is (18). Daarbij leunt aan de opvatting dat de rechtsregel

(11) VAN OEVELEN, A., *a.w.*, 2222; VANKERCKHOVE, J., A propos de la liberté...ou de la limitation des loyers, *J.T.*, 1977, 420, antwoord op lezersbrief van 'Test-Achats'.

(12) VANKERCKHOVE, J., *a.w.*, 420.

(13) zie 4.

(14) DEKKERS, R., *Handboek Burgelijk Recht*, II, 30; DE PAGE, H., *Traité Élémentaire*, II, 463-463bis; KLUYSKENS, A., *Beginselen van Burgelijk Recht*, I, 60bis in fine; VANDEPUTTE, R., *De Overeenkomst*, 25-27.

(15) HERBOTS, J., Mag ik hertrouwen asjeblijf ? -Over analogie en wetsuitlegging, *R.W.*, 1978-79, 2692.

(16) HERBOTS, J., *a.w.*, 2693.

(17) HERBOTS, J., *a.w.*, 2698 in fine

(18) VAN GERVEN, W., *Het Beleid van de Rechter*, 153.

slechts een richtsnoer is, waarbinnen een dialoog kan aangegaan worden (19). Een interpretatie van een rechtsregel zal dan geen zuiver logische deductie uit meerzinnige begrippen en beginselen zijn, maar een rechts-politieke optie (20). Van Gerven stipt aan dat in het geval van de rechter, deze opvatting totaal in tegenstrijd is met het traditionele beeld dat men ook nu nog heeft van de rechter. Wellicht is het die traditionele visie op de rechter en op het recht-beoefenen in het algemeen die verscheidene auteurs ertoe aanzet erop te wijzen dat 'hun' oplossing slechts de 'redelijke' oplossing is, terwijl ze toch weten dat andere even 'redelijke' oplossingen hen tegenspreken. Hiervan zegt Van Gerven : "...door te beslissen, in feite toch maar dan onbewust, stelling nemen in het waardendebat en dus nolens volens aan 'politiek' doen" (21).

8. In het ons voorliggende geval koos de vrederechter voor de laatste stelling, een keuze waar we ons volledig bij aansluiten. De nieuwe prijs die werd overeengekomen tussen de nieuwe contractanten zal pas gelden vanaf 1 januari 1980. Tot 31 december 1979 blijft de oude prijs van kracht.

(19) VAN GERVEN, W., *a.w.*, 129-130; contra HERBOTS, J., *a.w.*, 2690-2691.

(20) VAN GERVEN, W., *a.w.*, 69, kritiek van LASSWEL en McDOUGLAS t.a.v. vigerende concepties.

(21) VAN GERVEN, W., *a.w.*, 138.