

## De plaats van de borgtocht bij de huurwaarborg.

Joos Stragier

### I. HOE FUNCTIONEERDE DE HUURWAARBORG TOT NU TOE ?

Het verlenen van een waarborg door de huurder aan de verhuurder, tot nakoming van zijn verbintenissen is niet geregeld door het B.W. Gewoonlijk kan de verhuurder als sterkere partij in het huurkontraat stipuleren dat de huurder bij het afsluiten van het kontraat, een *waarborgsom* betaalt aan de verhuurders. Meestal bedraagt de waarborg 1 à 3 maanden huur (1). De meningen zijn verdeeld of de aan de verhuurder gegeven waarborgsom al of niet een pand is. Een eerste standpunt zegt dat het geen pand is, omdat het gaat over een verbruikbare zaak (nl. een geldsom) en de verhuurder dus eigenaar wordt van een geldsom. Zijn verbintenis zou zich beperken tot terugbetaling van een gelijke geldsom (2). Volgens een ander standpunt zou het wel een pand zijn, maar art. 2078 B.W. zou enkel niet van toepassing zijn (3). Er is een vonnis bekend van de Vrederechter van Beringen die de waarborgsom als een pand beschouwde (4). De Vrederechter paste zelfs art. 2078, laatste lid B.W. toe, om het beding, dat de huurder de waarborgsom slechts zou terugkrijgen na minstens drie jaar huur te hebben betaald, als nietig te kunnen beschouwen. Dit laatste wordt niet aanvaard. Als de waarborgsom als een pand wordt beschouwd, dan is art. 2078 B.W. niet van toepassing (5). Samen met De Page, opteren we voor het tweede standpunt. Wettelijk gezien zijn de schuldvorderingen van de verhuurder niet gewaarborgd, met uitzondering van art. 1752 B.W. tot betaling van de huur en art. 20,1<sup>o</sup> van de hypotheekwet, voor alle verplichtingen van de huurder. De contractuele waarborg zal het bestaan van bovenstaande bijzondere voorrechten niet beïnvloeden (6).

(1) DILLEMANS, R., DE MOOR, A., *Wegwijs*, Davidsfonds Leuven, 2<sup>o</sup> uitg., p. 314.

(2) VAN RYN en HEENEN, *Principes de droit commercial*, Bruylant, Brussel, 1965, tome IV, nr 2626.

(3) *Répertoire pratique du droit belge, législation, doctrine et jurisprudence*, Brussel, Parijs, 1936, tome VIII, TW., nr 42 in fine.

(4) Vred. Beringen, 25 januari 1974, *T.N.*, 1975, 153.

(5) LA HAYE en VANDEKERCKHOVE, *Le louage de choses*, in *Les Nouvelles*, Droit civil, Tome VI, volume I, Larcier, Brussel, 1964, nr 1167.

(6) DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, tome IV, Les principaux contrats usuels, 1<sup>o</sup> partie, nr 681, Bruylant, Brussel.

Aangezien we aannemen dat we te doen hebben met een pand, dan is art. 2081 B.W. van toepassing indien effecten als waarborg in pand zijn gegeven. De interesten zullen aan de huurder moeten uitgekeerd worden. Indien een geldsom in pand is gegeven, dan moeten geen interesten aan de huurder betaald worden, aangezien de verhuurder niet het recht heeft het pand te gebruiken en dus niet kan verplicht worden het geld op een rekening te plaatsen en te doen opbrengen (7). Als je de waarborgsom dus onmiddellijk aan de verhuurder betaalt, verlies je, als huurder, de interesten die dat geld zou kunnen opleveren tijdens de hele duur van de huur (8). De praktijk wijst uit dat er momenteel heel wat eigenaars *misbruik* maken van de waarborgregeling. Jurist Lavrysen van het huurdersfront (9) somt enkele voorbeelden op: «Een eigenaar, die 7.000 fr. borg had gevraagd, weigerde die na afloop van het kontrakt terug te geven, omdat 2.500 fr. loodgieterskosten niet betaald waren. Het betrof dan nog herstellingen die ten laste van de verhuurder vielen.» «Een jong paar kreeg de waarborg niet terug, omdat de zolder te vuil was. Dit kwam omdat het dak lekte en er duiven huisden. De eigenaar was daarvan op de hoogte gesteld, maar wou zelf niets doen.» (10)

Om dergelijke misbruiken te voorkomen ontstond de mening dat de waarborg wettelijk moest gereguleerd worden (11).

Alvorens de verdere evolutie te bespreken, wordt eerst nog even aandacht besteed aan enkele *uitzonderingspraktijken*, die in gebruik zijn, als alternatieven voor het verlenen van een waarborgsom aan de verhuurder en waardoor de misbruiken grotendeels uitgeschakeld kunnen worden. We beperken ons hier tot de werkwijze toegepast in twee financiële instellingen.

In de Kredietbank zijn er momenteel 3 werkwijzen mogelijk:

- 1) Afleveren van huurgaranties: hierbij stelt de bank zich borg voor rekening van haar klant-huurder. De bank zelf heeft al of niet een waarborg onder vorm van geld of effecten van haar klant gekregen, naargelang onder vorm van geld of effecten van haar klant gekregen, naargelang de bank dit nodig acht of niet, rekening houdende met het vermogen van haar klant.
- 2) De huurder stort geld op een geblokkeerde rekening als waarborg voor zijn huurverplichtingen en ondertekent hiervoor een verklaring waarvan de inhoud ter kennis wordt gebracht aan de verhuurder.
- 3) De huurder deponereert effecten op een geblokkeerd dossier als waarborg om zijn huurverplichtingen en de bank stelt de verhuurder hiervan in kennis. Bij

(7) DE PAGE, *o.c.*, tome IV, *o.c.*, 1<sup>o</sup> partie, nr 681.

(8) DILLEMANS, R., DE MOOR, A., *Wegwijs*, p. 314.

(9) Nationaal huurdersfront is gevormd door K.P., jong soc., huurderssyndicaten Brussel en Wallonië, Wetswinkels, Buurtwerken en actiegroepen.

(10) VAN DEN BOGAERT, D., *Reportage, De Morgen*, 26 okt. 1979.

(11) Nationaal Instituut voor de huisvesting, advies van de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de huisvesting over de bescherming van de huurder, 28 april 1975.

CRAUWELS, H., *Speciale bescherming voor woningen, Trends*, 15 okt. 79.

het Gemeentekrediet van België kan de waarborgsom naar keuze op een depositoboekje gestort worden of in de vorm van een effectendossier neergelegd worden op naam van de huurder.

Deze uitzonderlijke werkwijzen moeten contractueel geregeld worden tussen verhuurder en huurder. Alles zal natuurlijk afhangen van de wil van de verhuurder, die veel liever de som in handen krijgt. Dus kunnen we zeggen dat de figuur van de borgtocht hier nog een kans krijgt en in sommige huurcontracten wordt opgenomen. Verder zal onderzocht worden of dit nog het geval is in de nieuwe voorgestelde huurreglementering.

## II. KANSEN VAN DE BORGTOCHT IN DE HERVORMING VAN DE HUURWETGEVING.

### 1. Inleiding

Sedert 1975 is er in de huursector een uitzonderingswetgeving van kracht, die telkens werd verlengd, jaar na jaar (12). Gedurende ruime tijd waren deze uitzonderingswetten wel verantwoord, gezien het tekort aan woningen en de zeer hoge inflatiegraad. De uitzonderingswetten hadden immers de bedoeling de huurder te beschermen. Nu het woningbestand sterk is vermeerderd en de inflatie afgeremd, is het nodig af te stappen van de uitzonderingswetten. De wetgever zal wel nooit helemaal terugkeren naar de bestaande regeling in het B.W. Het is nodig het B.W. aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden sinds 1804 (13). Tijdens de bespreking van de wet van 27 december 1977 (14), had de minister van Justitie een globale en fundamentele aanpak van de huishuurwetgeving tegen het voorjaar 1978 beloofd (15). In de loop van dit voorjaar was het voorontwerp van de wet, betreffende de huurovereenkomsten, dat door de bevoegde diensten van het Ministerie van Justitie werd uitgewerkt, klaar. In maart werd dit ontwerp dan voor advies doorgegeven aan de Raad voor het Verbruik en aan de commissie voor de prijsregeling. Het wetsontwerp werd door

(12) Wet van 10 april 1975, betreffende de huurprijzen van woningen, *B.S.*, 16 april 1975.

Wet van 30 maart 1976, betreffende de economische herstelmaatregelen, *B.S.*, 1 april 1976.

Wet van 24 december 1976, betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, *B.S.*, 30 december 1976.

Wet van 27 december 1977, tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend genot verlenen, *B.S.*, 28 december 1977.

Wet van 13 november 1978, tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, *B.W.*, 29 november 1978.

(13) BOURGEOIS, A., *Nieuwe huurwet in de maak*, *Zeg*, 29 juni 1979, p. 11.

(14) Wet van 27 december 1977, tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, *B.S.*, 28 december 1977.

(15) Parl. Hand., Kamer, 1977-1978, p. 754, vergadering van 22 december *verklaring van minister van Justitie*.

Minister Van Elslande op 30 mei 1978 in de Kamer ingediend (16). Wegens de talrijke amendementen en ook omwille van een regeringscrisis was het onmogelijk om het ontwerp gestemd te krijgen vóór januari 1979. Overigens was het wetsontwerp, ingevolge de ontbinding van de Kamers vervallen op 14 november 1978. Daarom was het noodzakelijk de bepalingen van de wet van 27 december 1977 tot 31 december 1979 te verlengen (17). Dit gebeurde dan ook door de wet van 13 november 1978 (18). Nadat de nieuwe wetgevende kamers de investituur hadden gekregen, werd het ontwerp van verval ontheven door de wet van 21 mei 1979 (19). De tekst werd ingediend bij wege van regeringsamendement op 22 mei 1979 (20). Het regeringsamendement had nog slechts betrekking op de meest essentiële punten inzake woonhuur. De bedoeling was dit amendement toch zeker vóór het einde van het jaar te kunnen laten stemmen. Maar velen waren ervan overtuigd dat men omwille van de talrijke kritiek en amendementen op het wetsontwerp, nooit zou klaarkomen tegen het einde van het jaar (21). Daarom werd de voorlopige huurwet op het einde van 1979 nog maar eens verlengd (22).

## 2. Bespreking van het wetsontwerp VAN ELSLANDE

Zoals hierboven werd vermeld, diende Van Elslande op 30 mei 1978 zijn wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten in bij de Kamer (23). Het spreekt voor zichzelf dat we ons hier beperken tot datgene wat betrekking heeft op de waarborgregeling. In zijn Memorie van Toelichting (24) wijst Van Elslande nog maar eens op de noodzaak van reglementering, wegens de talrijke misbruiken. Hij wil er vooraf op wijzen dat de

(16) Parl. Besch., Kamer, 1977-1978, nr 415/1.

(17) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, *Memorie van Toelichting*, nr 508/1.

(18) Wet van 13 november 1978, tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, *B.S.*, 29 november 1978.

(19) Wet van 21 mei 1979, *B.S.*, 22 mei 1979.

(20) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, nr 120/2.

(21) DEPAS, G., *Il serait trop tard pour qu'une loi sur les baux et loyers puisse sortir ses effets au premier janvier*, *Le Soir*, 19 oktober 1979.

DEPAS, G., *Le conseil d'état formule des réserves de fond sur le projet de loi*, *Le Soir*, 27 oktober 1979.

«... la discussion qui va suivre promet d'être chaude»

(22) Wet van 24 december 1979, *B.S.*, 28 december 1979. (artt. 4, 5 en 6)

(23) Artikel 1760 van het wetsontwerp 415/1:

De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan drie maal de maandelijks huurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Indien de waarborg rente opbrengt, vervalt die aan de huurder.

De waarborg die meer dan één maand bedraagt, kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in de handen van een bankinstelling.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan artikel 1758.

(24) Parl. Besch., Kamer, 1977-1978, 415/1.

waarborg niet mag verward worden met de betaling van voorschotten zoals ondermeer voor verwarming, electriciteit, etc... De waarborg doet geen afbreuk aan de bepalingen van art. 1752 B. W. Hij stelt voor dat de waarborg nooit meer dan 3 maand huur mag bedragen. indien er geen schriftelijke bepaling zou zijn opgenomen, dan mag het nooit meer bedragen dan 1 maand huur. De opbrengst zou naar de huurder gaan. Indien de waarborg meer bedraagt dan 1 maand (werkelijke) huurprijs, dan is er de verplichting de waarborg in pand te geven bij een bankinstelling.

Naast een aantal redactionele opmerkingen, had de Raad van State in haar advies vooral deze kritiek (25):

Tegenwoordig kan de waarborg, die niet gereguleerd is, zowel bestaan in een *persoonlijke zekerheid* (borgtocht) als in een zakelijke zekerheid (zaken, effecten of geld). Door te bepalen dat de waarborg, indien hij meer bedraagt dan 1 maand huur, op een rekening op naam van de huurder geblokkeerd dient te worden, worden alle waarborgmogelijkheden gereduceerd tot de verplichting geld of effecten te storten. Anderzijds is het in bewaring geven van geld of effecten als waarborg, die «op een rekening op naam van de huurder geblokkeerd worden», volgens een vaste rechtsleer en rechtspraak geen pand ten voordele van de verhuurder (26). Het beding omtrent de «geblokkeerde rekening» geldt alleen de verhoudingen tussen de bewaargever en de bankier, die het in bewaring gegevene niet mag teruggeven zonder de gemeenschappelijke toezegging van de bewaargever en de derde. Het verhindert een andere schuldeiser van de bewaargever echter niet, beslag te leggen op de in bewaring gegevene geldsommen en waarden en het verleent de verhuurder niet het recht om vóór de schuldeiser betaald te worden. Daarom zou voorzien moeten worden dat de waarborg als pand wordt afgegeven aan een derde, houder, omtrent wie is overeengekomen dat hij schuldenaar van het pand is. (art. 2076 B. W.) Een andere opmerking is dat de verhuurder, om schadeloos gesteld te worden, eerst een eindvonnis tot veroordeling moet gekregen hebben. Het kan echter gebeuren dat de gerechtskosten hoger liggen dan drie maanden huur, die als waarborg waren gestort (27).

### 3. Andere kritiek en amendering

In een voordracht, gehouden op een studienamiddag voor de Interbankdienst, wees Mevr. Diane Struyven op het volgende: «Het is onaanvaardbaar dat het wetsontwerp de mogelijkheid uitsluit voor de

(25) Parl. Besch., Kamer, 1977-1978, 415/1.

(26) DE PAGE, H., *o.c.*, tome V, Les principaux contrats, 2<sup>e</sup> partie, nrs 188-202-263-268. HUGUETTE JONES, *Dépôt irrégulier et abus de confiance*, R.N.B., 1974, p. 619.

VAN MAELE, A., *Droit bancaire*, in *Les Nouvelles, Dépôt d'espèces et compte de dépôt d'espèces*, Larcier, Brussel, 1951, p. 434.

(27) Zie ook: Parl. Besch., Kamer, 1977-1978, 415/12 (amendement Grafé).

huurder om beroep te doen op andere waarborgtechnieken zoals de *bankgarantiebrief* of de *borgtocht*. Voorts moeten spaarboekjes die bij een spaarkas geblokkeerd zijn ook in aanmerking komen ten titel van huurgarantie, omdat het woord «bankinstelling» in het ontwerp, iedere financiële instelling die bankverrichtingen doet, omvat.» (28)

Tot 14 november 1978 (val van de regering) waren er reeds 11 amendementen. We nemen enkel de amendementen, die belang hebben voor het hier te behandelen onderwerp.

Mangelschots stelt voor om de waarborg te storten op een aparte rekening bij de A.S.L.K., waar tevens de modaliteiten worden vastgelegd voor de uitkering van de interesten aan de huurder (29). Desmarets stelt voor om de huurder bovendien in de gelegenheid te stellen te kiezen tussen bepaalde financiële waarborgen, die, zoals de waarborgbrief niet noodzakelijk het deponeren van een som geld in zich houden (30). Het begrip pand, zoals dat in het ontwerp voorkomt, is te beperkend vermits het juist het deponeren van een som geld impliceert.

Grafé tenslotte vindt dat de huurder een waarborg moet verstrekken in de vorm van een bankgarantie (= borgtocht), die bij het einde van de verhuuring op een gewoon schriftelijk verzoek van de verhuurder uitgekeerd wordt. De aldus uitgekeerde gelden blijven als huurwaarborg in handen van de verhuurder, tot op het ogenblik van de eindafrekening (in der minne of door rechterlijke beslissing). Hij verantwoordt deze mening door ervan uit te gaan dat de verhuurder het geld nodig heeft om het verhuurde goed te kunnen herstellen met het oog op de wederverhuuring.

Daarnaast zou, in geval van betwisting, de benadeelde verhuurder zijn rechten slechts kunnen laten gelden, wanneer hij gerechtskosten voorschiet die vaak buiten alle verhouding staan tot de betwiste bedragen (31). Misbruik door de verhuurder wordt uitgesloten door de mogelijkheid voor de huurder om naar de Vrederechter te gaan (32).

Zoals hoger vermeld, werd op 22 mei 1979 voor de tweede maal het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten bij wijze van regeringsamendement bij de Kamer ingediend (33). Het vroeger voorgestelde art. 1760 betreffende de huurwaarborg zou nu art. 1752 bis worden. De voorgestelde tekst was, behalve enkele kleine wijzigingen, een afslanking van het wetsontwerp van 30 mei 1978, geamendeerd door de regering op 4 oktober 1978. Een eerste amendement met betrekking tot de huurwaarborg kwam van Grafé. Opnieuw legt hij de nadruk op het feit dat de

(28) STRUYVEN, D., *De nieuwe huurovereenkomst*, voordracht, 22 november 1978.

(29) «arl. Besch., Kamer, 1977-1978, 415/3 (amendement Mangelschots).

(30) Parl. Besch., Kamer, 1977-1978, 415/8 (amendement Desmarets).

(31) cfr. advies van de Raad van State, Parl. Besch., Kamer, 77-78, 415/1

(32) Parl. Besch., Kamer, 1977-1978, 415/12 (amendement van Grafé op amendement van regering 415/9).

(33) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/2 (amendement van regering).

huurder het recht moet hebben deze waarborg te verstrekken door middel van een bankwaarborg, omdat de huurder eigenaar blijft van de waarborgsom en dus het recht heeft te kiezen op welke manier het bedrag tot aan het einde van zijn huur zal belegd worden. Anderzijds moet de bankwaarborg aan de verhuurder dezelfde zekerheid bieden als de in speciën verstrekte waarborg. Daarom moet het mogelijk zijn dat de verhuurder, op zijn schriftelijk verzoek, de betaling kan eisen van de waarborg, om mogelijke herstellingen te doen of om mogelijke gerechtskosten te dekken (34). Bourgeois wil geen indexaanpassing van de waarborgsom (35). Havelange zegt dat drie maanden huurprijs te weinig is en dat de waarborg in om het even welke vorm, waarover partijen het eens zijn, moet verstrekt kunnen worden in handen van een bankinstelling of van een openbare instelling. Provincies, steden en gemeenten moeten de waarborgen in deposito kunnen ontvangen (36). Weckx legt er de nadruk op dat, rekening houdende met de «mammoetwet» van 30 juni 1975 (37), het woord «bankinstelling» niet restrictief mag geïnterpreteerd worden. Niet alleen bankinstellingen, maar ook private spaarkassen en openbare kredietinstellingen (A.S.L.K., Gemeentekrediet van België, N.M.K.N., Nationale Kas voor beroepskrediet) kunnen in aanmerking komen. Over het algemeen zijn huurders en verhuurders slechts cliënt bij een private spaarkas of openbare kredietinstelling. Ze hebben het recht zich te wenden tot hun eigen financiële instelling en kunnen nooit gedwongen worden naar een bank te gaan. Het voorgestelde amendement scheidt aldus duidelijkheid over de term «bankinstelling» (38).

Havelange wijst er op dat de waarborg-regeling geen absolute nietigheid mag inhouden. Absolute nietigheid vindt toepassing bij wetten van openbare orde. Dit zijn wetten die met de essentiële belangen van de staat te maken hebben. Ze vormen de juridische grondslag waarop de economische of morele orde van de maatschappij is gevestigd (39). Weliswaar bestaan er regels van particulier belang die van essentieel belang zijn voor de staat en derhalve van openbare orde zijn (40).

Maar dit is hier niet het geval, volgens Havelange. Het is een dwingende wet met een relatieve nietigheid. Men wil de huurder beschermen tegen de

(34) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/9-I.

(35) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/9-II. (subamendement van Bourgeois op amendement van regering)

(36) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/9-III (subamendement van Havelange op amendement van regering)

(37) Wet van 30 juni 1975, betreffende het statuut van banken, private spaarkassen en bepaalde andere financiële instellingen, *B.S.*, 2 augustus 1975.

(38) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/11-V (amendement van Weckx op amendement van regering 120/2)

(39) *R.P.D.B.*, tome I, complément, Baux commerciaux, nr 66.

(40) DE PAGE, H., *o.c.*, tome I, Théorie générale des droits et des lois, nr 96.

verhuurder. De huurder kan er zelfs belang bij hebben om af te wijken van de bepalingen van de wet (41).

Op 11 juli 1979 kwam het verslag Van Rompaey van de commissie voor Justitie klaar (42), nadat de regering, rekening houdende met de amendementen van Bourgeois, Havelange, Grafé en Weckx, een nieuwe tekst had voorgesteld (43). De commissie is van oordeel dat, hoewel de term «waarborg» wordt gebruikt, het duidelijk is dat hier een som geld bedoeld wordt die op een rekening gestort wordt en rente opbrengt. Het is een zakelijk contract en de interesten komen ten goede van de huurder (44). Zelfs titels die geen interesten opbrengen kunnen als waarborg verstrekt worden. Men zou zelfs een waardevol voorwerp in pand kunnen geven. De commissie meent dat het verstrekken van een bankgarantie niet onverenigbaar is met de bepaling dat de waarborg rente opbrengt. In dit geval wordt er geen waarborg gesteld door de huurder, maar de bank doet het in de plaats van de huurder en rekent hiervoor interesten aan. Dit komt dan neer op een lening, die door de bank aan de huurder wordt toegestaan. De commissie stelde dan een nieuwe tekst voor (45).

(41) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/12. (subamendement van Havelange op amendement van regering 120/2)

(42) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, 120/14. (verslag van commissie voor Justitie)

(43) Tekst voorgelegd aan de commissie:  
art. 1752 bis B.W.

§1. De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan drie maal de basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Na elke drie jaren mag de waarborg aangepast worden aan de verschuldigde huurprijs.

De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling, van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling, volgens de modaliteiten vastgelegd door de Koning.

Op het einde van de duur kan elke partij aan de vrederechter ofwel de teruggave, ofwel de toewijzing, ofwel de tegeldemaking vragen van het geheel of van een deel van de in pand gegeven goederen.

§2. De bepalingen doen geen afbreuk aan de bepalingen van artikel 1752.

§3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn van rechtswege nietig.

(44) DE PAGE, H., *o.c.*, Les principaux contrats usuels, 1<sup>o</sup> partie, nr 681

(45) Tekst voorgesteld door de commissie:

Art. 1752 bis B.W.

§1. De waarborg door de huurder gesteld tot verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, mag niet meer bedragen dan drie maal de maandelijke basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Nochtans mag na elke drie jaren de waarborg aangepast worden aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling, van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling, volgens de modaliteiten vastgelegd door de Koning.

§2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig.



Bob Cools wees er verder nog op dat de kosten voor het openen van een rekening ten laste zouden moeten zijn van de verhuurder, omdat de rentevoet voor kleine bedragen lager zou kunnen liggen dan de administratieve kosten voor het openen van een rekening (46). De raad van State eiste in haar advies (47) meer duidelijkheid m.b.t. de verschillende mogelijkheden die eventueel openstaan voor de huurder. Verder herhaalde ze nog wat reeds was gezegd in haar vorig advies: het in bewaring geven van geld of effecten volgens het beding van de «geblokkeerde rekening» regelt alleen de verhoudingen tussen een bewaargever en bankier.

Er is wel gemeenschappelijk akkoord nodig tussen bewaargever en derde om de som terug te krijgen. De verhuurder heeft echter geen voorrang op mogelijke schuldeisers van de huurder, die beslag zouden leggen op de in bewaring gegeven geldsom. Om de waarborg dan toch doeltreffend te maken, zou men het artikel moeten aanvullen met een bepaling die de verhuurder uitdrukkelijk een voorrecht verleent.

Rekening houdende met bovenstaande opmerkingen werd dan een nieuwe tekst voorgesteld (48).

### III. BESLUITEN - APPRECIATIE

Het gevecht rond de nieuwe huurwet is een strijd tussen verschillende belangengroepen. Het releveert op die manier een aantal politieke- en maatschappelijke problemen. In deze context kan ik me dan ook niet van de indruk ontdoen dat de tekst nogal onzeker is.

Hoewel de Kamercommissie voor Justitie van mening is dat de bankgarantie niet onverenigbaar is met de voorgestelde tekst, lijkt de voorge-

(46) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, nr. 120/15. (amendement van Rob Cools op tekst van de commissie)

(47) Parl. Besch., Kamer, 1978-1979, nr. 120/16 (advies van de Raad van State)

(48) voorgestelde tekst:

§1. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de waarborg echter worden aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

De som geld die de waarborg vormt, moet op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een private spaarkas. De rente vervalt aan de huurder.

Door het enkele feit van de inbewaargeving verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvoordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op de som.

§2. Indien de in paragraaf 1 bedoelde waarborg hoger is dan het bedrag van de eventueel aangepaste, voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs, wordt hij tot dat bedrag verminderd.

De bepalingen van de overeenkomst die in strijd zijn met paragraaf 1, derde lid, zijn nietig.

stelde tekst mij niet overtuigend in die zin. De Raad van State eiste trouwens in haar advies meer duidelijkheid m.b.t. de verschillende mogelijkheden voor de huurder.

De voorgestelde regeling lijkt mij een te sterke aantasting van het beginsel van de contractuele vrijheid.

De toekomst zal moeten uitwijzen of de huurder eventueel zelfs binnen de voorgestelde regeling nog gebruik zal kunnen maken van een persoonlijke zekerheid, nl. een borgstelling door de bank. Alles hangt natuurlijk af van het karakter dat de regeling zal krijgen: is de regeling van openbare orde of van dwingende aard?

Mij lijkt de voorgestelde regeling te eng en zou ze uitdrukkelijk andere mogelijkheden moeten openlaten, evenwel zonder afbreuk te doen aan de bescherming van de «zwakke» huurder.

We kijken met belangstelling uit naar de verdere ontwikkeling.