

# HUUR VAN KAMERS TE LEUVEN

De overeenkomst waarbij een kotbaas één of meerdere al of niet gemeubelde kamers verhuurt aan een student, heeft in het Leuvense van jaren terug een eigen aard en bijzondere kenmerken gekregen, vreemd aan de algemene regelen en voorschriften betreffende de verhuuring van onroerende goederen of delen ervan, vervat in de artikelen 1708 tot 1762 bis B.W.

Van zodra er een geschrift bestaat waarbij de duur der overeenkomst is bepaald, kan hierover geen betwisting bestaan. De meeste geschreven kwartierhuurcelen, om niet te zeggen, allemaal, voorzien een duur van 10 maanden, zonder stilzwijgende reconductie, en zonder opzegtermijn, de overeenkomst van rechtswege tot een eind komende na verloop der tien maanden.

Naar de algemene regels zou er geen reden bestaan om onderscheid te maken tussen een mondelinge en een geschreven huur. Zo zou een mondelinge huur, al naargelang de omstandigheden, soms een bepaalde (hier te Leuven b.v.) soms een onbepaalde termijn kunnen hebben. De wet heeft er echter anders over beslist. Inderdaad vermoedt de wet dat partijen in een mondelinge huur, zich noodzakelijk, wat de duur betreft, gericht hebben naar het plaatselijk gebruik. Dit volgt uit cass. 27 september 1951 - Pas. 1952 I 31 en uit het samenvoegen der artikels 1736, 1745, 1757, 1758 lid 4 en 1759 B.W. (in «De Page»: *Traité* IV nr. 566).

De praktijk leert ons dat dit «plaatselijk gebruik» niet steeds de werkelijke gewoonte is. Dit gewoonterecht wordt in feite bepaald door de plaatselijke vrederechters. Zo is bv. hier in het Leuvense het levende gewoonterechtsbegrip onder de mensen dat men huurt «van maand tot maand» met een vooropzeg van één maand.

Welnu het wettelijke vermoeden van duur werd door de plaatselijke vrederechters bepaald als volgt voor mondelinge huurovereenkomsten zonder aanduiding van duur:

— zo het huurgeld de 18.000 fr. per jaar overtreft (1.500 fr. per maand) is de duur der huur één kalenderjaar, met een vooropzegperiode van drie maanden voor de verjaardag;

— zo het huurgeld lager is, is er geen eensgezindheid: sommige rechtspraak stelt geen duur, maar eist in ieder geval een vooropzeg van drie maanden; andere rechtspraak aanvaardt de gewoonte «van maand tot maand» met een volledige maand opzegperiode.

Voor de studentenkamers werd de «gewoonte» vastgesteld als volgt:

— Duur: 10 maanden

— Geen opzeg

— Geen stilzwijgende reconductie.

Behoudens zwaarwichtige redenen, dewelke door de rechter als zodanig worden aanvaard om een huurverbreking uit te maken, kan aan de kwar-

tierhuurovereenkomst binnen het academisch jaar geen einde worden gesteld..

Volgens de wet op de bevoegdheid dienen alle huurgeschillen, welk ook het bedrag van de eis weze, gebracht te worden voor de Vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen, dus noodzakelijk voor één der beide Vredegerichten te Leuven.

Indien dus een kotbaas of een student zich ernstig te beklagen heeft over de niet-naleving der huurverbintenissen door de andere partij, moet men zich noodzakelijk wenden tot de bevoegde Vrederechter. Deze zal dan beslissen of de aangevoerde grieven van aard zijn om de huurovereenkomst verbroken te verklaren ten laste van de ene of de andere partij.

De oorzaak van dit artikel is de eigenaardige houding die wordt aangenomen door het Universitair Sociaal Centrum v.z.w.

Deze instelling heeft in zekere mate een feitelijke monopolie verkregen langs waar de student in betrekking komt met de kotbaas, kandidaat verhuurder.

Van zodra er zich dan moeilijkheden voordoen, is de natuurlijke reactie van de student in de overgrote meerderheid der gevallen zich te wenden tot kwestig Sociaal Centrum.

De heren die in dit organisme zetelen doen er blijkbaar best aan nog even hunne rechtsstudies over te doen !

Inderdaad, van zodra een student zich over de moeilijkheden met zijn kotbaas komt beklagen, wordt een soort sociale assistente naar de tegenpartij gezonden. Meent deze dat de klachten van de student gegrond zijn, dan raadt het Sociaal Centrum onmiddellijk deze student aan zijn kwartier te verlaten en geen huurgeld meer te betalen, zonder welkdanige procedure ook !

De student maakt zich natuurlijk sterk door de hem gegeven «toelating» het gehuurde kot te verlaten. Zijn moeilijkheden zijn alzo op de meest eenvoudige wijze opgelost.

De kotbaas stelt zich echter zelden tevreden met deze situatie. Inderdaad verliest hij een dit jaar niet meer te vervangen bron van inkomsten. Hij daagt onverwijld de student voor de Vrederechter met het gevolg dat deze in de meeste gevallen onverwijld wordt veroordeeld tot het betalen van de resterende huurgelden voor de verdere duur van het kontrakt (10 maanden). Inderdaad wordt als schadevergoeding bij huurbraak gewoonlijk een vergoeding wegens wederverhuring toegestaan, variërende tussen 3 en 6 maanden huurgeld, en niet de uitvoering van het hele kontrakt omdat de verhuurder normaliter weer opnieuw zal kunnen verhuren. Bij kwartierzaken wordt echter steeds het nog verschuldigde huurgeld toegekend, omdat het kwartier normaliter niet meer verder zal verhuurd worden.

De student staat dikwijls zonder verweer. Hij pleit dat het Sociaal Centrum hem toelating gegeven heeft het kot te verlaten en geen huur meer te

betalen heeft ... en wordt natuurlijk prompt veroordeeld.

Het Sociaal Centrum werd onlangs nog zeer vriendelijk gewezen op deze absoluut verkeerde opvatting en slechte raad die aan de studenten wordt gegeven.

Als enig antwoord krijgt U dan te horen: «Indien de kotbaas niet akkoord is dan mag hij verder geen kwartieren meer verhuren!» Men schijnt te vergeten dat zo het Sociaal Centrum een dergelijke black-out moest in de praktijk stellen, de kotbaas onverwijld zeer belangrijke schadevergoeding zal toegezegd krijgen.

Heeft de student een geschil met zijn kotbaas, dat hij zich wende tot de Griffie van de Vrederechten op het Justitiepaleis, in stede van op het Sociaal Centrum.

De Griffiers zullen met genoegen de nodige inlichtingen verstrekken om het geschil in verzoening te doen oproepen. Blijkt uit deze zitting in het kabinet van de Vrederechter, dat de zaak van de student kans van slagen heeft, dan zal hij kunnen dagvaarden om de huur te horen verbreken in zijn voordeel, indien geen verzoeningskoord kon bereikt worden.

ZEGER G. M. VAN HEE jr.  
Assistent aan de Rechtsfaculteit  
Advokaat  
Plaatsvervangend Vrederechter.