

6. Indexatie

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huur-overeenkomst bij geschrift is gesloten, 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, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

6. Indexation

Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Wetsgeschiedenis: ingevoegd door artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (BS 22 februari 1991) en gewijzigd bij art. 8 wet 17 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (BS 21 mei 1997).

Commentaar bij art. 6 Woninghuurwet

Auteur: M. DAMBRE

Bijwerking: 1 augustus 2020

BELANGRIJKSTE RECHTSLEER

CARETTE, N., 'Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst' in VAN OEVELEN, A. (ed.) *Woninghuur in Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 206-221, nrs. 357-395.

CLAVIE, M., 'Les conditions financières' in BENOIT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, la Charte, 2006, 246-248.

DAMBRE, M., 'De huurprijs – de kosten en lasten' in HERBOTS, J. en MERCHIEERS, Y. (eds.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 164-174, nrs. 19-49.

DAMBRE, M., 'De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997' in DAMBRE, M. en HUBEAU, B. (eds.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 130-132, nrs. 18-23.

DAMBRE, M., 'Commentaar artikel 1728bis BW' in DIRIX, E. en VAN OEVELEN, A. (eds.), *Comm.Bijz.Ov.*, Mechelen, Kluwer, 2013, losbl.

DAMBRE, M., *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 404-430, nrs. 872-938.

DAMBRE, M. en HUBEAU, B., *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 500-511, nrs. 1266-1297.

DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., 'De woninghuurwet' in HUBEAU, B. (ed.), *Recht en Praktijk*, nr. 24, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1995, 124-141, nrs. 274-309.

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 323-320.

FORIERS, P.A., 'Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué' in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve, Académia-Erasme, 1991, 91-92.

MEULEMANS, D., *De nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, 66-69, nrs. 181-196.

RENS, J., 'De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder', *T.Not.* 1991, 263.

ROMMEL, G., 'Le bail de la résidence principale', *T. Vred.* 1992, 296-297.

SIMONS, J., 'Loyer et charges' in BENOIT, G., MERCHIEERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Baux à loyer. Bail de résidence principale et droit commun*, Brussel, la Charte, 1991, 157-159.

STORME, M.E., 'Variaties op het thema verjaring en verwerking in huurzaken', *RW* 1991-92, 994-997.

VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., 'Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer', *JT* 1991, 333, nr. 42.

VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, (593) 603.

VAN OEVELEN, A., ‘De verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van achterstallige indexverhogingen (artikel 2273, eerste lid, B.W.)’ (noot onder Vred. St. Niklaas (II) 8 januari 1986), *RW* 1986-87, 1103-1108.

VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, 55-56, nrs. 47-48.

VAN OEVELEN, A., ‘Het nieuwe huurrecht anno 1991’, *RW* 1990-91, 1478-1479, nrs. 47-48.

VAN OEVELEN, A., ‘De huurprijs – De kosten en lasten’ in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (eds.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 1991, 131-134, nrs. 181-184.

VAN OEVELEN, A., ‘Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 744-745.

VLIES, M., ‘Les conditions financières du bail’ in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, la Charte, 1998, 127-153.

COMMENTAAR

Schema

- I. Kenmerken en verhouding met artikel 1728*bis* BW
- II. Toepassingsvoorwaarde: huurovereenkomst bij geschrift gesloten
- III. Mechanisme van de indexaanpassing
 - A. Berekeningswijze volgens artikel 1728*bis* BW
 - B. Tijdstip en frequentie van de indexaanpassing
 - C. Aanpassing enkel op schriftelijk verzoek
- IV. Sanctieregeling
 - A. Dwingend recht
 - B. Inkorting
- V. Verjaring
 - A. Verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder met betrekking tot achterstallige indexaanpassingen
 - B. De beperkte terugwerkende kracht van het verzoek om indexering
 - C. Terugvordering van te veel betaalde indexering door de huurder
- VI. Overgangsrecht na de regionalisering van het woninghuurrecht

I. Kenmerken en verhouding met artikel 1728bis BW

1 Artikel 6 van de Woninghuurwet regelt de indexering van de huurprijzen voor overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen.

De basisregel van artikel 6 is omgekeerd aan die van het algemeen huurrecht (art. 1728bis BW). Het indexeringsbeding maakt krachtens artikel 6 van rechtswege deel uit van de huurovereenkomst. (*1)

Op die wijze worden de bewijsproblemen in het gemene recht m.b.t. het bestaan van een uitdrukkelijk indexeringsbeding vermeden.

De indexering van rechtswege brengt de inkomsten uit de verhuring van onroerende goederen op een gelijk niveau met andere vormen van inkomsten. (*2) De ingreep van de wetgever in de contractuele verhoudingen stemt bovendien overeen met een wijd verspreid gebruik en kan eveneens beschouwd worden als een tegemoetkoming aan de verhuurders die geconfronteerd werden met een verlengde huurovereenkomst door de inwerkingtreding van de Woninghuurwet. (*3)

De wetgever verstrengde bij de wetwijziging van 13 april 1997 de mogelijkheid tot indexering door als toepassingsvoorwaarde te stellen dat de huurovereenkomst schriftelijk moet zijn aangegaan (zie infra).

Zodra de huurovereenkomst niet meer wordt bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder en daardoor niet meer valt onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, dient men op grond van de gemeenrechtelijke regel van artikel 1728bis BW te onderzoeken of er nog een indexering mogelijk is, wat inhoudt dat het bewijs van de overeenkomst m.b.t. een indexeringsbeding zal moeten worden geleverd. (*4)

2 In geval van woninghuur zal de indexering van rechtswege enkel wijken indien huurder en verhuurder die mogelijkheid uitdrukkelijk hebben uitgesloten.

(*1) N. CARETTE, 'Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst' in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur in Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 206, nr. 357; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenis van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 413, nr. 899; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 500, nr. 1266; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 325, nr. 397; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, 67, nr. 186; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, 'Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer', *JT* 1991, 333, nr. 42; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, 55, nr. 182; A. VAN OEVELEN, 'De huurprijs – De kosten en lasten' in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (eds.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 1991, 132, nr. 182; M. VLIES, 'Les conditions financières du bail' in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Chartre, 1998, 133.

(*2) MvT, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 20.

(*3) Een soortgelijke tegemoetkoming voor de verhuurder die een wettelijke verlenging moest ondergaan, kwam reeds voor in art. 6 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (BS 30 december 1989), maar enkel voor de schriftelijke huurovereenkomsten: zie daarover: M. DAMBRE, 'Commentaar bij de tijdelijke huurwet van 22 december 1989', *T.Vred.* 1990, 63; P. JADOUL, 'La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial', *T.Vred.* 1990, 46-47; J. SIMONS, 'Loyer et charges' in G. BENOIT, Y. MERCHIEERS en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Baux à loyer. Bail de résidence principale et droit commun*, Brussel, la Chartre, 1991, 157; zie ook: P.A. FORIERS, 'Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué' in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve, Academia-Erasme, 1991, 91.

(*4) Zie: N. CARETTE, o.c., 207, nr. 358; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, o.c., 325, nr. 397.

Die uitsluiting is in de huurpraktijk een weinig gebruikte uitzondering. Ten einde bewijsproblemen te vermijden, zal die uitdrukkelijke uitzondering op de regel schriftelijk moeten worden vastgelegd. (*1)

Uit het ontbreken van een indexeringsbeding in het huurcontract of uit het feit dat de verhuurder geen indexaanpassing heeft gevraagd, kan immers niet besloten worden tot een uitdrukkelijke uitsluiting van de indexering van de huurprijs. (*2)

Door de formulering van artikel 6 is het voor huurder en verhuurder niet mogelijk stilzwijgend een uitsluiting van indexering overeen te komen. (*3)

Hoewel de toepassingsmogelijkheden ons eerder beperkt lijken, wordt ook de gedeeltelijke uitsluiting van de indexering verdedigd, bijvoorbeeld om de indexering enkel uit te sluiten indien de huurprijs daardoor zou dalen of onder de basishuurprijs zou zakken. (*4)

3 De indexering van rechtswege houdt geen automatisme in. De belanghebbende partij (in de praktijk meestal de verhuurder (*5)) moet er schriftelijk om verzoeken.

Om betwistingen te voorkomen, zal hiervoor best een aangetekende brief worden gebruikt. (*6)

VAN OEVELEN merkt op dat het vereiste van een schriftelijk verzoek vanwege de belanghebbende partij een terechte toepassing is van het algemeen verbintenisrechtelijk principe dat geldschulden niet draagbaar, maar haalbaar zijn. (*7)

4 Eveneens afwijkend van het algemeen huurrecht is dat de aanpassing slechts terugwerkt tot drie maanden voorafgaand aan het schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij (zie infra, nr. 16).

Het gemeen recht kent voor de verhuurder enkel de eenjarige verjaringstermijn van artikel 2273, eerste lid BW. (*8)

II. Toepassingsvoorwaarde: huurovereenkomst bij geschrift gesloten

5 De wetgever laat zijn voorkeur voor schriftelijke huurovereenkomsten blijken door van het schriftelijk aangaan een toepassingsvoorwaarde te maken om de indexering van

(*1) MvT, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 20; A. VAN OEVELEN, o.c., nr. 47; A. VAN OEVELEN, l.c., nr. 183.

(*2) Zie: M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 414, nr. 901; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 501, nr. 1270; P.A. FORIERS, l.c., 91.

(*3) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 414, nr. 901; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 501, nr. 1270; G. ROMMEL, 'Le bail de la résidence principale', *T.Vred.* 1992, 296.

(*4) N. CARETTE, o.c., 208 en 211, nrs. 362 en 367; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, o.c., 326, nr. 398.

(*5) In de Kamercommissie werd erop gewezen dat dit ook de huurder kan zijn, nl. in een periode van daling van het indexcijfer van de consumptieprijzen: zie Verslag MAYEUR en HERMANS, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 83. Dit verschijnsel heeft zich voor het eerst in een periode van deflatie vanaf maart 2009 tot en met december 2009 voorgedaan.

(*6) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 333, nr. 42.

(*7) Art. 1247 BW; zie: A. VAN OEVELEN, o.c., 57, nr. 48; A. VAN OEVELEN, l.c., nr. 183.

(*8) Zie: M. DAMBRE, 'Commentaar artikel 1728bis BW' in *Comm.Bijz.Ov.*, Mechelen, Kluwer, 1998, nrs. 37-40.

rechtswege overeenkomstig artikel 6 Woninghuurwet mogelijk te maken. (*1) Dit geschrift dient te beantwoorden aan de vereisten van artikel 1325 BW (voor het komende recht: art. 8.20 Nieuw BW), dit wil zeggen dat het dient te worden opgesteld in zoveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang. (*2)

Niet alleen de rechtszekerheid (*3) is hiermee gebaat; de fiscale verplichting dergelijke schriftelijke huurovereenkomst te laten registreren betekent een eerste stap in de richting van een repertorium van de huurprijzen. Dit instrument is vereist teneinde de regeling van artikel 7 § 1bis Woninghuurwet op een adequate wijze te kunnen toepassen. De huurder die de aanvankelijke basishuurprijs bij het begin van een negenjarige periode wil kennen, zal zich dienen te informeren op het registratiekantoor van de ligging van het onroerend goed. (*4)

6 Het vereiste van een geschrift geldt enkel voor de aanvankelijke huurovereenkomst. Wanneer die overeenkomst na verloop van de termijn wordt verlengd of omgezet van contract van korte duur in negenjarige overeenkomst, wordt zij voor de toepassing van artikel 6 Woninghuurwet verder als schriftelijke overeenkomst beschouwd. (*5)

Bij een vernieuwing van de huurovereenkomst na opzegging, komt echter een nieuwe huurovereenkomst tot stand, zodat het noodzakelijk lijkt die vernieuwde huurovereenkomst schriftelijk aan te gaan om een indexering van de huurprijs te kunnen toepassen (*6), zelfs indien de vorige huurovereenkomst schriftelijk zou zijn aangegaan.

7 De toepassingsvoorwaarde van het bestaan van een schriftelijk aangegane huurovereenkomst geldt enkel voor de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, dit is vanaf 31 mei 1997. (*7) Derhalve zal de indexering van rechtswege blijven bestaan voor de op 31 mei 1997 lopende mondelinge huurovereenkomsten. (*8)

(*1) Art. 8 wet 13 april 1997. De minister van Justitie drukte zelfs de hoop uit dat de bepaling het sluiten van mondelinge huurovereenkomsten zou tegengaan, zie: *Parl.St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3 (Verslag DELCOURT-PÊTRE), 34.

(*2) J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certains dispositions en matière de baux', *JT* 1997, (593) 603, nr. 25.

(*3) Zie: *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7 (Verslag LANDUYT), 18.

(*4) Zie: *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7 (Verslag LANDUYT), 32; zie ook: M. DAMBRE, 'De huurprijs – de kosten en lasten' in J. HERBOTS en Y. MERCIERS (eds.), *Woninghuurwet na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 162, nr. 15.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1 (MvT), 10; M. DAMBRE, l.c. in *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, 166, nr. 25; M. DAMBRE, 'De financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997' in M. DAMBRE en B. HUBEAU (eds.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 130, nr. 19; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, (593) 603, nr. 25; A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)', *RW* 1997-98, (729) 745, nr. 42.

(*6) J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, (593) 603, nr. 25.

(*7) Art. 15, eerste lid wet 13 april 1997.

(*8) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 415, nr. 904.

8 Een mondelinge woninghuur valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 6 van de Woninghuurwet en de regeling met betrekking tot het van rechtswege indexeren van de huurprijs. Niettemin zouden partijen bij een mondelinge woninghuur uitdrukkelijk kunnen overeenkomen een indexering toe te passen, zij het dat het bewijs hiervan, indien de huurder de clausele betwist en de gevraagde indexering niet betaalt, bijzonder moeilijk zal zijn. (*1) Het Grondwettelijk Hof wees erop dat de interpretatie van de wettekst in die zin dat zij een indexering van de huurprijs van een mondelinge woninghuur zou verbieden, op onevenredige wijze afbreuk doet aan de contractvrijheid, die het voorwerp uitmaakt van artikel 1134, eerste lid BW en niet verenigbaar is met het gelijkheidsbeginsel verwoord door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. (*2) De interpretatie van de wettekst in die zin dat partijen een indexering mogen overeenkomen, maar dat zij uitsluit dat de indexering kan worden toegekend bij afwezigheid van overeenstemming, is niet discriminerend. Ten slotte beslist het Hof dat door het oogmerk van de wetgever om het sluiten van schriftelijke huurovereenkomsten aan te moedigen en rechts-onzekerheid te voorkomen, het niet onredelijk is 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.

III. Mechanisme van de indexaanpassing

A. BEREKENINGSWIJZE VOLGENS ARTIKEL 1728BIS BW

9 Voor de berekeningswijze van de jaarlijkse aanpassing aan de index der consumptieprijzen verwijst artikel 6 van de Woninghuurwet naar artikel 1728bis BW. (*3) De verplicht te gebruiken formule luidt derhalve:

$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Uit de vermelding dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud en uit de uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 1728bis BW is af te leiden dat de te hanteren indexcijfers de indexcijfers van de consumptieprijzen zijn. Vanaf 1 januari 1994 dient als nieuw indexcijfer het indexcijfer ‘daartoe berekend en benoemd’, dit is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing

(*1) In die zin: Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, o.c., 149, nr. 219; contra: M. CLAVIE, ‘Les conditions financières’ in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, la Charte, 2006, 246, nr. 5.

(*2) GwH nr. 65/2007, 26 april 2007, www.const-court.be, RW 2007-08, 531, *T.Vred.* 2008, 164.

(*3) Zie daarover: M. DAMBRE, ‘Commentaar artikel 1728bis BW’, i.c., nrs. 16-26, waarin eveneens de begrippen ‘basishuurprijs’, ‘nieuw indexcijfer’ en ‘aanvangsindexcijfer’ worden besproken.

van de huurprijs te worden genomen, terwijl voor overeenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994 het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer is van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is gesloten. (*1)

Gelet op het dwingend karakter van de Woninghuurwet (art. 12) mag de huurprijs voor overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen in beginsel niet meer gekoppeld worden aan een andere maatstaf, zoals het ABEX-indexcijfer, de goudkoers of de koers van een vreemde munt. (*2)

Het gebruik van een andere berekeningswijze of van een ander indexcijfer (of een andere aanpassingsmaatstaf (*3)) is toegestaan, voor zover men een lagere aangepaste huurprijs dan de maximumhuurprijs volgens de wettelijke berekeningsformule verkrijgt. (*4) De toepassing van een andersluidend beding kan door de rechter slechts worden beperkt voor zover het in strijd is met het dwingend recht van artikel 1728bis BW, dat geldt ter bescherming van de huurder. (*5) Een voor de huurder gunstiger indexeringsmethode die afwijkt van het wettelijke mechanisme is daarom geldig. (*6) Daaruit volgt eveneens dat het mogelijk is dat er over een langere periode afwisselend toepassing dient te worden gemaakt van een contractueel aanpassingsbeding en van de wettelijke indexeringsformule, al naar gelang de ene of andere berekeningswijze in het voordeel van de huurder is. (*7)

B. TIJDSTIP EN FREQUENTIE VAN DE INDEXAANPASSING

10 De indexaanpassing kan slechts één maal per jaar geschieden en is ten vroegste verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Dit volgt zowel uit de tekst van artikel 6 van de Woninghuurwet, dat van dwingend recht is, als uit de dwingendrechtelijke omschrijving in artikel 1728bis BW. De aanpassing die na verloop van een kortere periode dan één huurjaar na de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst zou gebeuren, kan door de rechter worden ingekort overeenkomstig artikel 1728bis, § 2 BW.

(*1) Zie: art. 1728bis BW, vierde en vijfde lid, zoals gewijzigd door art. 16 van het KB van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, BS 31 december 1993, tweede uitgave, 29304.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 503, nr. 1277; D. MEULEMANS, o.c., 68, nr. 190.

(*3) M. CLAVIE, o.c., 247, nr. 5; de mogelijkheid tot een periodieke procentuele verhoging wordt hier vermeld, maar daarbij wordt terecht opgemerkt dat een dergelijke aanpassing, ook gekend als een progressief of stapsgewijs stijgende huurprijs, in strijd komt met de regeling in verband met de huurprijsherziening opgenomen in art. 7 Woninghuurwet; zie daarover: M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 226, nr. 515. Afwijkend van de heersende mening wordt verdedigd dat een aanpassing van de huurprijs aan andere factoren buiten het toepassingsgebied van art. 6 Woninghuurwet en art. 1728bis BW valt, zodat er geen begrenzing op van toepassing zou zijn (in die zin: N. CARETTE, o.c., 214, nr. 372).

(*4) *Parl.St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 5 (MvT); zie ook: N. CARETTE, o.c., 211, nr. 367 en 217, nr. 382; Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, o.c., 150, nr. 221.

(*5) M. DAMBRE, 'Commentaar artikel 1728bis BW', l.c., nr. 17; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 503, nr. 1277; cf.: N. CARETTE, o.c., 212, nr. 368.

(*6) Vred. Torhout 8 april 2003, *Huur* 2005, 87.

(*7) M. DAMBRE, 'Rechten en verbintenissen van de huurder' in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, 2e ed., Brugge, die Keure, 2015, 537, nr. 73; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 503, nr. 1277.

C. AANPASSING ENKEL OP SCHRIFTELIJK VERZOEK

11 Zoals gezegd, houdt de indexering van rechtswege geen automatisme in met betrekking tot de eisbaarheid van de aangepaste huurprijs (zie supra, nr. 3).

Anders dan onder toepassing van artikel 1728bis BW, waar de concrete inhoud en betekenis van het indexeringsbeding moet worden onderzocht om uit te maken of de aanpassing van rechtswege of op uitdrukkelijk verzoek geschiedt (*1), dient de belanghebbende partij hoe dan ook een schriftelijk verzoek te doen. Het verzoek dient aan de wederpartij te worden gericht, dit is meestal de huurder. Het volstaat niet het verzoek te richten aan de advocaat van de huurder, indien de advocaat niet beschikt over een bijzonder mandaat om het verzoek tot indexering namens zijn cliënt te ontvangen. (*2)

IV. Sanctieregeling

A. DWINGEND RECHT

12 Krachtens artikel 12 van de Woninghuurwet is artikel 6 van dwingend recht.

Dit houdt onder meer in dat contractuele bedingen die aan één van de partijen zwaardere verplichtingen opleggen dan uit de toepassing van artikel 6 volgt, ongeldig zijn.

Er werd al op gewezen dat als aanpassingsmaatstaf enkel het indexcijfer van de consumptieprijzen kan worden gebruikt (zie supra, nr. 9).

Bedingen die de aanpassing ‘automatisch’, ‘van rechtswege’ of ‘zonder voorafgaande verwittiging’ zouden laten geschieden, met miskennis van de vereiste van het schriftelijk verzoek, zijn relatief nietig.

Eveneens ongeldig zijn die bedingen die meer dan één indexaanpassing per jaar zouden toelaten (*3) of die de indexaanpassing zouden laten terugwerken tot meer dan drie maanden voorafgaand aan de maand van het verzoek. (*4)

B. INKORTING

13 Naast de nietigheidssanctie voor afwijkende bedingen kan de rechter de gevraagde indexaanpassingen die overschrijden wat krachtens artikel 6 van de Woninghuurwet en artikel 1728bis BW maximaal verschuldigd is, inkorten tot de huurprijs die men verkrijgt door toepassing van de door de wet opgelegde indexeringsformule (art. 1728bis, § 2 BW).

(*1) Zie: M. DAMBRE, ‘Commentaar artikel 1728bis BW’, l.c., 29-33.

(*2) Rb. Leuven 18 juni 2003, *RABG* 2005, 581.

(*3) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 417, nr. 909.

(*4) Zie ook: A. VAN OEVELEN, o.c., 57, nr. 48; A. VAN OEVELEN, l.c., nr. 183.

Anders dan onder het gemeen huurrecht staat de nietigheidssanctie hier naast de inkorting, aangezien het nietig verklaren van een afwijkend beding inzake woninghuur de indexering van rechtswege onaangetast laat.

14 Net zoals in het gemene recht kan de huurder die te veel heeft betaald de wettelijke compensatie (art. 1289 BW) invoeren en het te veel betaalde in mindering brengen van de volgende huur. (*1)

V. Verjaring

A. VERJARING VAN DE RECHTSVORDERING VAN DE VERHUURDER MET BETREKKING TOT ACHTERSTALLIGE INDEXAANPASSINGEN

15 Overeenkomstig artikel 2273, eerste lid BW (*2) verjaart de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud door verloop van één jaar. Het betreft een bevrijdende verjaring. De specifieke termijn wijkt af van de gemeenrechtelijke tienjarige verjaringstermijn van artikel 2262*bis* BW, maar ook van de in huurzaken geldende vijfjarige termijn van artikel 2277, derde lid BW. De eenjarige verjaringstermijn is geen vervaltermijn: de verjaring kan overeenkomstig artikel 2244 BW worden gestuit door een dagvaarding, een bevel tot betaling of een beslag. (*3) De verjaringstermijn vangt aan op de dag waarop de huurprijsaanpassing eisbaar wordt; krachtens artikel 6 van de Woninghuurwet is dit de dag van het schriftelijk verzoek om indexaanpassing door de belanghebbende partij.

Voor verdere gegevens in verband met de verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder (en desgevallend de huurder) wordt verwezen naar de in dit werk opgenomen commentaar bij artikel 1728*bis* BW. (*4)

B. DE BEPERKTE TERUGWERKENDE KRACHT VAN HET VERZOEK OM INDEXERING

16 Het schriftelijk verzoek tot indexering heeft overeenkomstig artikel 6, tweede lid Woninghuurwet slechts een beperkte terugwerkende kracht, namelijk drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd gedaan. Aldus wordt de huurder in vergelijking met het gemene huurrecht, waar de korte eenjarige verjaringstermijn geldt

(*1) Zie voor de voorwaarden: M. DAMBRE, 'Commentaar artikel 1728*bis* BW', l.c., nr. 36.

(*2) Aldus vervangen door art. 8 wet 29 december 1983.

(*3) A. VAN OEVELEN, 'De verjaring van de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van achterstallige indexverhogingen (art. 2273, 1ste lid B.W.)' (noot onder Vred. St.-Niklaas, (II) 8 januari 1986), *RW* 1986-87, 1106. nr. 5; zie ook: M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 419-420, nrs. 913-916.

(*4) Zie: M. DAMBRE, 'Commentaar artikel 1728*bis* BW', l.c., nrs. 37-45; het lijkt weinig zinvol om met betrekking tot art. 6 van de Woninghuurwet de mogelijkheid van het invoeren van afstand van recht of rechtsverwerking van de vordering tot betaling van de indexaanpassing te onderzoeken, aangezien art. 6 de terugwerkende kracht van het verzoek tot drie maanden beperkt; zie ook de bedenking bij N. CARETTE, o.c., 220-221, nr. 395.

teneinde de huurder te behoeden voor een nalatige verhuurder die de indexeringen laat oplopen, nog beter beschermd in het woninghuurrecht. (*1) De indexering is ook verschuldigd voor de maand waarin de nieuwe huurprijs en het verzoek om indexering ter kennis worden gebracht aan de huurder. (*2)

Het is voor de verhuurder van belang zich een afdoende bewijs te verschaffen van de datum van het verzoek die de termijn van drie maanden bepaalt, zodat het gebruik van een aangetekende brief ook om die reden raadzaam is (zie ook supra, nr. 3). (*3)

De termijn van drie maanden houdt een dwingendrechtelijk en onweerlegbaar vermoeden in van afstand van de schuldvordering die betrekking heeft op voorheen vervallen indexaanpassingen. (*4)

De termijn van drie maanden werd eveneens bestempeld als een voorbeeld van een door de wetgever ingevoerde verwerkingstermijn die naast en in combinatie met de verjaringstermijn geldt. (*5)

C. TERUGVORDERING VAN TE VEEL BETAALDE INDEXERING DOOR DE HUURDER

17 De huurder die een te hoge indexaanpassing zou hebben betaald, kan het te veel betaalde bedrag terugvorderen van de verhuurder, rekening houdend met de modaliteiten en termijnen van de artikelen 1728*quater* en 2273, tweede lid BW. De huurder dient het verzoek om terugbetaling aan de verhuurder te verzenden bij een ter post aange tekende brief. De voorafgaande aangetekende brief is een ontvankelijkheidsvoorwaarde voor de eventuele latere rechtsvordering van de huurder, zelfs indien de vordering bij wijze van wedereis in conclusie zou worden geformuleerd. (*6) De vormvoorwaarde van de aangetekende brief kan niet worden vervangen door een oproeping in verzoening. (*7) Het verzoek kan slechts betrekking hebben op indexeringen die vervallen zijn en werden betaald tijdens de vijf jaar die aan het verzoek van de huurder voorafgaan (art. 1728*quater*, § 1, tweede lid BW).

(*1) N. CARETTE, o.c., 220, nr. 393.

(*2) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 417, nr. 907; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 507, nr. 1289; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, o.c., 327, nr. 400.

(*3) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 417, nr. 907; P.A. FORIERS, l.c., 92; G. ROMMEL, l.c., 296, die voorstelt om als datum van het verzoek de dag van ontvangst ervan door de huurder te nemen.

(*4) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 417, nr. 908; G. ROMMEL, l.c., 296.

(*5) M.E. STORME, 'Variaties op het thema verjaring en verwerking in huurzaken', *RW* 1991-92, 995. Zie ook: J. RENS, 'De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder', *T.Not.* 1991, 263, die het over een 'vervaltermijn' heeft.

(*6) M. DAMBRE, *De huurprijs*, o.c., 428, nr. 932; J. NYCKEES, 'Artikel 1728*quater* BW' in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Comm.Bijz.Ov.*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2006, 5.

(*7) Cass. 18 november 2013, AR C.12.0422.F., *Arr.Cass.* 2013, 2424, concl. GENICOT, *Pas.* 2013, 2247, concl. GENICOT en *RW* 2014-15, 1610.

VI. Overgangsrecht na de regionalisering van het woninghuurrecht

18 Artikel 6 van de Woninghuurwet is vanaf 1 januari 2018 opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*1) en vervangen door artikel 224, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Voor het Vlaams Gewest geldt vanaf 1 januari 2019 artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet (*2) voor de mondelinge overeenkomsten en de sinds die datum gesloten nieuwe schriftelijke overeenkomsten. De voorheen schriftelijk gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 6 van de Woninghuurwet.

In het Waals Gewest wordt de Woninghuurwet opgeheven vanaf 1 september 2018 en vervangen door een regionaal woninghuurrecht. (*3) De voorheen gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 6 van de Woninghuurwet.

(*1) Ord. 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

(*2) Decr. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

(*3) Art. 57 Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *BS* 28 maart 2018.