



# Uitzetting van handelshuurder door nieuwe eigenaar. Kan dat zomaar?

*nieuws*  
*legal, profit, particulieren,*

*06 september 2019*

Is het interessant om een onroerend goed aan te kopen waarin een handelshuurder is gevestigd? Kan ik als nieuwe eigenaar de handelshuurder uit het gehuurde pand zetten? Wat zijn de rechten van de nieuwe eigenaar? Is er een geschreven handelshuurovereenkomst nodig om van handelshuur te kunnen spreken?

Dit zijn vragen die met de regelmaat van een klok terugkomen.

## ***Handelshuurwet***

De Handelshuurwet is van dwingend recht. Partijen kunnen er bijgevolg niet vanaf wijken, tenzij de wet dit toelaat. Om van handelshuur te spreken moeten vijf voorwaarden cumulatief zijn voldaan:

1. Het gaat om een *huurovereenkomst*. Overeenkomsten van bruiklening, bezetting ter bede, vruchtgebruik, opstel of erfpacht zijn uitgesloten.
2. De huur heeft *betrekking op een onroerend goed of een gedeelte ervan*. Let wel op, een roerend goed, bijvoorbeeld een food truck, permanent op een bepaalde plaats geïnstalleerd, kan wél het voorwerp uitmaken van een handelshuurovereenkomst.
3. In het goed is een winkel, horecazaak (tenzij er een concessieovereenkomst of brouwerijovereenkomst op van toepassing is) of een ambachtsman ondergebracht die hier rechtstreeks contact hebben met het publiek. Ook bepaalde dienstverlenende ondernemingen zoals banken, verzekeringsmakelaars, reisagenten en vastgoedmakelaars kunnen onder de handelshuur vallen. Andere ondernemers zoals o.a. architecten, advocaten en artsen vallen dan weer buiten het toepassingsgebied.
4. Het onroerende goed is in hoofdzaak bestemd voor de economische activiteiten.
5. De bestemming moet stilzwijgend of uitdrukkelijk aanvaard zijn bij het sluiten van de overeenkomst. Bij latere aanvaarding in de loop van de huurovereenkomst moet dit uitdrukkelijk gebeuren.

De Handelshuurwet kan in deze gevallen niet worden uitgesloten. Partijen kunnen wel de Handelshuurwet toepassen op een huurovereenkomst die niet aan alle voorwaarden voldoet.

## ***Een gewaarschuwde koper is er twee waard***

In de navolgende omstandigheden dient de koper extra voorzichtig te zijn.

Indien de handelshuurovereenkomst stelt dat de handelshuurder uit het goed kan worden gezet, lijkt het eenvoudig. De nieuwe eigenaar lijkt aldus op het eerste gezicht de handelshuurder uit te kunnen zetten, maar niets is minder waar. De nieuwe eigenaar had niet enkel de overeenkomst moeten lezen maar ook de wet.

De Handelshuurwet bepaalt immers dat, zelfs al stelt het huurcontract dat de huurder kan worden uitgezet, dit enkel kan in een aantal gevallen voorzien door de wet én mits de huur wordt opgezegd één jaar vooraf, binnen de drie maanden na de verkrijging van het goed én met vermelding van de redenen van de opzegging.

De nieuwe eigenaar zet de handelshuurder onmiddellijk uit het pand nu er toch geen geschreven handelshuurovereenkomst is. Ook hier zal de kersverse eigenaar moeten opletten. Zelfs al is er geen geschreven overeenkomst zal de handelshuurder dezelfde bescherming genieten indien deze het pand reeds zes maanden in gebruik heeft.

De nieuwe eigenaar beschikt niet over een vrijgeleide zelfs niet wanneer de Handelshuurwet uitdrukkelijk wordt uitgesloten. Indien alle hogergenoemde voorwaarden van toepassing zijn, is de Handelshuurwet onverminderd van toepassing.

## ***Beperkt aantal redenen tot uitzetting van de handelshuurder***

Rekening houdende met voornoemde drie cumulatieve voorwaarden kan de nieuwe eigenaar de huurder slechts uitzetten in de gevallen die de Handelshuurwet voorziet.

De eigenaar die het onroerend goed zelf daadwerkelijk wenst te betrekken kan de handelshuurder uitzetten. De opzeg mag ook worden gegeven indien het betrekken van het pand zal worden gerealiseerd door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot. Met de intrede van de kapitaallose vennootschap in het nieuwe Wetboek Vennootschappen en Verenigingen volstaat allicht dat de aandeelhouders ten minste drie vierden van de aandelen bezitten.

De uitzetting van de handelshuurder is ook gegrond als de nieuwe eigenaar een nieuwe bestemming wenst te geven aan het onroerende goed die elke handelsonderneming uitsluit.

De nieuwe eigenaar kan de handelshuurder uitzetten als hij het voornemen heeft om het goed af te breken en weder op te bouwen. De kosten van deze onroerende werken moeten drie jaar huur te boven gaan.

Tot slot is uitzetting van de handelshuurder mogelijk wegens grove tekortkomingen aan zijn verplichtingen als huurder. Hiermee is o.a. bedoeld ernstige tekortkomingen aan wettelijke en/of contractuele verplichtingen. Denk hierbij aan frequente nalaten om de huur tijdig te betalen, het goed beheren als een slechte huisvader of ongeoorloofd gedrag waardoor het (objectief) niet langer mogelijk is om de contractuele relatie in stand te houden.

### ***Ter kennisbrenging na 3 maanden van de verkrijging?***

Het recht van de nieuwe eigenaar om de uitzetting in te roepen kan enkel gebeuren binnen de drie maand na de verkrijging van het onroerend goed. De nieuwe eigenaar zal de handelshuur moeten eerbiedigen indien hij geen uitzetting te kennen heeft gegeven binnen de drie maanden na verkrijging.

Belangrijk hierbij is dat de handelshuurder een recht heeft op huurhernieuwing. Na de eerste 9 jaar kan de nieuwe eigenaar in een slechtste geval nog eens opgezadeld zitten met de handelshuurder voor een bijkomende 9 jaar.

Na de eerste periode van 9 jaar kan de nieuwe eigenaar de vernieuwing weigeren om dezelfde reden als de uithuiszetting, alsook als een nieuwe handelshuurder een hogere huurprijs heeft geboden en de huurder geen gelijk aanbod doet en indien de handelshuurder in de onmiddellijke buurt een soortgelijke handel is gestart.

### ***Het onroerende goed wordt plots net wat duurder***

Uitzetting zonder naleving van de Handelswet zal de aankoop van het pand net iets duurder laten uitvallen dan voorzien.

Wat indien de nieuwe eigenaar de handelshuurder uitzet zonder enige redenen? Of de nieuwe eigenaar de opgegeven reden niet nakomt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaar? In dat geval zal de handelshuurder recht hebben op een vergoeding van maar liefst drie jaar huur. Dit is eventueel nog te vermeerderen met een bedrag toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

aternio kan u steeds bijstaan bij controle en opmaak van overeenkomsten, mét de wet in het achterhoofd.

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio