

## RECHT IN DE ONDERNEMING

Als ondernemer krijgt u met heel wat juridische aspecten te maken. Om een helder inzicht te krijgen in deze soms moeilijke materie wijst Crivits & Persyn u graag de weg. In onze nieuwsbrief belichten we elke maand een recent juridisch topic dat relevant kan zijn voor u en uw onderneming. Voor meer specifiek advies of een antwoord op concrete vragen staan we u graag persoonlijk te woord.

### In Recht in de Onderneming nr. 67 - 26 juni 2018:

#### **(Ver)huurders, opgepast: nieuwe huurregels op komst!**

Er komt een nieuwe (Vlaamse) huurwetgeving aan, die de bepalingen van de federale Woninghuurwet vervangt en zal primeren op de gemeenrechtelijke huurregels uit het Burgerlijk Wetboek.

Het Vlaams Huurdecreet werd op 18 mei 2018 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering en treedt op 1 januari 2019 in werking. De nieuwe regels zullen nog niet gelden voor lopende huurovereenkomsten.

Het Huurdecreet is van toepassing op het verhuren van woningen met als bestemming hoofdverblijf, studentenkamers en -woningen. Verder bevat het decreet bepalingen voor nieuwe samenlevingsvormen. In deze nieuwsbrief bespreken we enkele belangrijke wijzigingen in verband met de woninghuurovereenkomst.

[Lees meer...](#)

#### **Kantoor Crivits & Persyn in the picture**

[Lees meer...](#)

#### **Seminaries en studiedagen**

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminaries en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail [advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

[Lees meer...](#)



#### **Inwerkingtreding verplichte verzekering aannemers**

Op 1 juli 2018 treedt de wet betreffende de verplichte aansprakelijkheidsverzekering in de bouw in werking (wet van 31 mei 2017). Deze wet verplicht aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector (zoals studie bureaus) om verzekerd te zijn voor hun tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid.

Deze verzekeringsplicht geldt voor alle onroerende werken bestemd voor bewoning, waarvoor de tussenkomst van een architect vereist is, en waarvan de definitieve vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

## **(Ver)huurders, opgepast: nieuwe huurregels op komst!**



Lies Sinnaeve

**Advocaat**

[lies.sinnaeve@crivits-persyn.be](mailto:lies.sinnaeve@crivits-persyn.be)

Er komt een nieuwe (Vlaamse) huurwetgeving aan, die de bepalingen van de federale Woninghuurwet vervangt en zal primieren op de gemeenrechtelijke huurregels uit het Burgerlijk Wetboek.

Het Vlaams Huurdecreet werd op 18 mei 2018 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering en treedt op 1 januari 2019 in werking. De nieuwe regels zullen nog niet gelden voor lopende huurovereenkomsten.

Het Huurdecreet is van toepassing op het verhuren van woningen met als bestemming hoofdverblijf, studentenkamers en -woningen. Verder bevat het decreet bepalingen voor nieuwe samenlevingsvormen. In deze nieuwsbrief bespreken we enkele belangrijke wijzigingen in verband met de woninghuurovereenkomst.

### **Informatieverplichting en -rechten bij het afsluiten van een huurovereenkomst**

Bij de verplichte minimuminhoud van een huurovereenkomst moeten nu ook de volgende elementen vermeld worden: het rijksregisternummer van de huurder, de regeling van de kosten en lasten en de exacte duur van de huur.

Verder moet de huurovereenkomst ook een verwijzing naar een 'vulgariserende toelichting' bevatten, die door de Vlaamse regering wordt opgesteld en eenvoudige duiding geeft bij de regelgeving.

Nieuw is verder dat de verhuurder enkel strikt noodzakelijke documenten mag opvragen bij de kandidaat om na te gaan of hij aan zijn huurdersverplichtingen kan voldoen (zoals de loonfiche, maar niet het aanslagbiljet).

### **Kosten en lasten**

In elke advertentie moet het bedrag van de kosten en lasten worden vermeld, op straffe van een administratieve geldboete tot 350 euro.

Er wordt dwingend opgelegd dat de kosten en lasten in verband met de uitoefening van zakelijke rechten (bv. onroerende voorheffing) ten laste zijn van de verhuurder, terwijl deze die voortvloeien uit het gebruik door de huurder betaald moeten worden. De Vlaamse regering zal een lijst



### **Werkgever, beware: laat uw werknemers hun vakantiedagen niet sparen**

Met de vakantieperiode in zicht, is het raadzaam nog eens alle principes op een rij te zetten in verband met het opnemen en overdragen van de vakantiedagen. Een werknemer heeft in principe recht op 20 betaalde wettelijke vakantiedagen. Deze wettelijke vakantiedagen kunnen op basis van de huidige regelgeving niet worden meegenomen naar het volgend jaar. In principe verliest de werknemer dus deze vakantiedagen als hij deze niet opneemt in het jaar volgend op het gepresteerde jaar. Als u bovendien de opname van vakantiedagen zou verhinderen, riskeert u overigens (straf)sancties.

Het feit dat uw werknemer zijn wettelijke vakantiedagen niet kan overdragen is eigenlijk in strijd met de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie, dat al meerdere malen in zijn rechtspraak het principe van overdraagbaarheid en cumulatie van niet-opgenomen vakantiedagen bevestigde.

De regelgever is zich bewust van de strijdigheid van de regelgeving met de Europese rechtspraak. Er is dan ook verandering in het vooruitzicht! Zo werken de sociale partners in de NAR actueel aan een nieuwe regeling in geval van ziekte: wanneer een werknemer zijn vakantiedagen niet kan opnemen voor het einde van het

opstellen die duidelijk maakt wie welke kosten moet dragen.

## Huurwaarborg

De maximale huurwaarborg wordt verhoogd van twee naar drie maanden huur. Daar staat tegenover dat er een renteloze, anonieme huurwaarborglening komt. Deze lening zal eenvoudig aangevraagd kunnen worden bij het Vlaams Woningfonds, mits de aanvrager aan bepaalde voorwaarden voldoet.

De verhuurder moet binnen één jaar na de beëindiging aanspraak maken op de vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel, zo niet gaat dit terug naar de huurder.

## Verzekering en aansprakelijkheid

De huurder is aansprakelijk voor brand- én waterschade en wordt verplicht om hiervoor een verzekering af te sluiten.

## Beëindiging van de huurovereenkomst

Er wordt een wettelijke opzegmogelijkheid ingevoerd voor korte huurcontracten van maximaal drie jaar. De huurder zal zo'n contract vroegtijdig kunnen opzeggen op voorwaarde dat hij een opzegvergoeding van respectievelijk anderhalve, één of een halve maand betaalt, naargelang de opzeg gebeurt in het eerste, tweede of derde jaar.

De verhuurder kan het opzeggingsrecht voor eigen gebruik in de eerste drie jaar slechts toepassen voor persoonlijk gebruik van het eigendom, niet voor gebruik door een andere persoon. Wel mag de verhuurder na de eerste drie jaar te allen tijde het contract opzeggen voor renovatiewerken die meer dan drie jaar huur kosten.

## Regeling bij overlijden van de huurder

In principe neemt de huurovereenkomst geen einde door de dood van de huurder. Toch zal de huurovereenkomst twee maanden na het overlijden van de huurder als van rechtswege ontbonden worden beschouwd. De huur voor deze twee maanden en een extra vergoeding van één maand komen ten laste van de nalatenschap. De erfgenamen kunnen wel binnen de twee maanden opteren om de huur verder te zetten.

## Medehuurlers

De echtgenoot of *wettelijke* samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.

Als het huwelijk of de wettelijke samenwoning wordt beëindigd, bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. Als ze daarover geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip

jaar wegens ziekte, dan zou hij deze later nog kunnen opnemen. Maar opgelet: zolang de wetgeving niet is aangepast, blijven de oude regels van toepassing en laat u de werknemer die graag van zijn vakantiedagen gebruik wil maken, deze best nog voor het einde van het jaar opnemen.



## Wijziging bevoegdheid vrederechter

Vanaf 1 september 2018 wordt de materiële bevoegdheid van de vrederechter opgetrokken tot 5.000 euro (voorheen was dit 2.500 euro). Zaken die op dat ogenblik reeds geldig aanhangig zijn, blijven bij de "oude" rechter. Daarenboven wordt de drempel om hoger beroep in te stellen tegen vonnissen van de vrederechter verhoogd naar 2.000 euro (voorheen was dit 1.860 euro). Deze aanpassing geldt alleen voor vorderingen aanhangig gemaakt vanaf deze datum.

Dit volgt uit de wet van 25 mei 2018 tot vermindering en herverdeling van de werklast binnen de rechterlijke orde (ook wel 'Potpourri VI-wet' genoemd).

waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de persoon die geen huurder meer is wel nog gedurende zes maanden aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

Deze regels gelden niet voor *feitelijke* samenwoning. In dat geval moet de huurder nog steeds aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat de andere persoon ook huurder wordt, of dit afdwingen via de vrederechter.

[top](#)

---

## **Kantoor Crivits & Persyn in the picture**



Crivits & Persyn Advocaten

[advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

## **Mr. Rik Crivits opnieuw verkozen in Raad van Orde**

De advocaten van Crivits & Persyn behoren nu nog tot de Balie Brugge, maar straks, vanaf 1 september a.s., tot de Balie West-Vlaanderen. Brugge was één van de vier gerechtelijke arrondissementen in West-Vlaanderen, naast Ieper, Kortrijk en Veurne. Sinds april 2014 zijn deze vier gerechtelijke arrondissementen samengesmolten tot één. Er is sindsdien één rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, met vier afdelingen. De Balies konden niet achterblijven. Na lange besprekingen hebben de advocaten van Brugge, Ieper, Kortrijk en Veurne beslist ook de vier West-Vlaamse balies tot één Balie West-Vlaanderen samen te voegen. De fusie gaat in 1 september 2018. De advocaten hebben zopas de Stafhouder, de Vice-Stafhouder en de Leden van de Raad van de Orde – het bestuur van de Balie – verkozen. Mr. Antoine Van Eekchout van Roeselare wordt Stafhouder, mr. Brigitte Vander Meulen van Tielt wordt Vice-Stafhouder. Ons kantoor is trots te melden dat Mr. Rik Crivits verkozen is als één van de vijftien raadsleden.

## **Mr. Alex De Visscher plaatsvervangend rechter**

Na voordracht door de Hoge Raad voor de Justitie, is het kantoor fier te mogen melden dat justitieminister Koen Geens bij Koninklijk Besluit van 6 juni 2018 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15 juni 2018) mr. Alex De Visscher heeft benoemd tot plaatsvervangend rechter bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge. Een rechtscollege kan uitzonderlijk beroep doen op een advocaat als plaatsvervangend rechter in geval van nood, d.i. tijdelijke onderbemanning en wanneer ook de pool van toegevoegde rechters niet volstaat.

## **Open Monumentendag 2018: Crivits & Persyn gooit de deuren open**

Crivits & Persyn werkt dit jaar opnieuw mee aan Open Monumentendag. De dienst Monumentenzorg van de stad Brugge focust dit jaar op het Ezelstraatkwartier, in deze wijk worden een tiental panden opengesteld. Daarnaast kan u nog een vijftiental panden bezoeken verspreid over het Brugse grondgebied. Op zaterdag 8 september en zondag 9 september kan u een bezoekje brengen aan ons gebouw, huis Dautricourt de Spot door middel van begeleide bezoeken op vastgelegde tijdstippen.

## **Crivits & Persyn steunt MA-festival**

Het MA-festival is een jaarlijks zomerevent. Op mooie Brugse locaties brengen musici "oude" muziek. Crivits & Persyn steunt deze mooie organisatie die dit jaar doorgaat onder het thema "Cherchez la femme". Verdere info vindt u op de website van het festival <http://www.mafestival.be>. Onze bijzondere aandacht ging naar de voorstelling van 18de eeuwse muziek van Nicolas Clérambault over het liefdesdrama van Pirame en Tisbé, gebracht door tenor Reinoud Van Mechelen en zijn ensemble in de Sint-Annakerk op 8 augustus om 11.30u. Er zijn enkele vrijkaarten. Wie interesse heeft kan contact opnemen.

## **Benefietavond Casa Hogar**

Net zoals vorig jaar was Crivits & Persyn opnieuw aanwezig op benefietavond van Casa Hogar, het opvangtehuis voor Mexicaanse straatkinderen in Toluca dat naar aanleiding van het WK voetbal in 1986 onder impuls van de KBVB en een aantal toenmalige Rode Duivels werd opgericht. Een 10-tal advocaten van Crivits & Persyn woonden deze avond bij en steunden op die manier dit mooie initiatief.

## **Bijeenkomst Girlings Europe in Brugge**

Op vrijdag 1 juni ontving Crivits & Persyn een aantal afgezanten van de partnerkantoren uit het Verenigd Koninkrijk (Girlings Solicitors, met meerdere vestigingen in Kent) en Frankrijk (Barron & Brun, gevestigd in Boulogne-sur-Mer). Na wederzijdse uiteenzettingen over de toepassing van de GDPR, werd feestelijk afgesloten in Brouwerij de Halve Maan. Jaarlijks vindt een samenkomst plaats tussen de partners van het samenwerkingsverband Girlings Europe (<https://europe.girlings.com>), om actuele onderwerpen te bespreken en kennis uit te wisselen.

## **Crivits & Persyn nam deel aan de Haventriatlon in Zeebrugge**

Ook dit jaar toonden een aantal advocaten van Crivits & Persyn zich opnieuw van hun sportiefste zijde. Er werd op 2 juni 2018 deelgenomen aan de jaarlijkse Haventriatlon door advocaten, medewerkers en sympathisanten van Crivits & Persyn. De zwemmers, fietsers en lopers maakten er net als hun supporters een aangename en deugddoende dag

van.

[top](#)

---

## Seminaries en studiedagen



### Crivits & Persyn Advocaten

[advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail [advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

### Opleiding overheidsopdrachten (18 oktober 2018)

In samenwerking met Utopix zal meester [Neil Braeckvelt](#) op 18 oktober 2018 een uiteenzetting geven omtrent overheidsopdrachten.

Locatie: Hotel Weinebrugge, Leikendreef 1, 8200 Brugge

Meer info: specifieke doelgroep

[top](#)

---

[www.crivits-persyn.be](http://www.crivits-persyn.be)

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | [advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521

---