

Nieuwsbericht 12.01.2024

Het nieuwe voorkeurrecht voor Brusselse huurders

Sinds 1 januari 2024 hebben bepaalde Brusselse huurders meer rechten gekregen in geval van verkoop van hun woning door de verhuurder. De Brusselse wetgever heeft immers een zakelijk voorkeurrecht gecreëerd waarvan bepaalde huurders genieten.

Wie geniet van dit voorkeurrecht?

De huurder van een woning die dienst doet als zijn hoofdverblijfplaats en waar de huurder gedomicilieerd is, geniet van dit voorkeurrecht. Huurders met kortlopende huurovereenkomsten (van minder dan 3 jaar) vallen evenwel niet onder deze maatregel.

De Brusselse wetgever heeft dit voorkeurrecht niet willen beperken tot enkel de « officiële » huurder (diegene(n) die de huurovereenkomst afgesloten heeft/hebben) maar heeft het uitgebreid tot de echtgeno(o)t(e) van de huurder, zijn wettelijk of feitelijk samenwonende, zijn nakomelingen (met inbegrip van de geadopteerde kinderen) of die van de echtgeno(o)t(e) van de huurder, zijn wettelijk of feitelijk samenwonende, op voorwaarde dat deze personen in de woning gedomicilieerd zijn.

Hoe wordt dit voorkeurrecht gegarandeerd ?

In concreto moet de verhuurder, alvorens een verkoop van het verhuurde pand af te sluiten, de « officiële » huurder middels aangetekend schrijven met ontvangstbewijs op de hoogte brengen van zijn voornemen om de woning te verkopen evenals van het voorkeurrecht waarvan de huurder geniet en de prijs waaraan het goed te koop aangeboden wordt.

Vanaf de ontvangst van dit schrijven beschikt de « officiële » huurder over een termijn van 30 dagen om dit voorkeurrecht al dan niet uit te oefenen. Indien dit recht uitgeoefend wordt voor rekening van een andere begunstigde van het voorkeurrecht, ondertekent laatstgenoemde eveneens het schrijven waarin gewag gemaakt wordt van de uitoefening van het voorkeurrecht.

Indien de officiële huurder zijn voorkeurrecht niet uitgeoefend heeft en het goed uiteindelijk verkocht wordt aan een prijs die lager ligt dan dewelke door de verhuurder aan de huurder opgegeven was, zal de notaris belast met deze verkoop ertoe gehouden zijn de huurder in te lichten over de nieuwe prijs. De huurder is dan opnieuw gerechtigd om zijn voorkeurrecht te doen gelden binnen een termijn van 7 dagen vanaf de ontvangst van het schrijven van de notaris.

In de veronderstelling dat deze regels niet nageleefd zouden worden en er een verkoop afgesloten wordt met miskenning van het voorkeurrecht, beschikt de huurder over een vordering tot indeplaatsstelling met het oog op de aankoop van de woning aan de voorwaarden waaraan deze toegewezen werd aan de koper. Deze vordering moet ingesteld worden binnen een termijn van één jaar na de overschrijving van de authentieke verkoopakte of van het proces-verbaal van openbare toewijzing.

Tot slot vestigen we uw aandacht uitdrukkelijk op het feit dat er een ander stelsel voorzien is voor openbare verkopen en dat de inhoud van de verschillende kennisgevingen en de vorm ervan eveneens gereglementeerd zijn. Ons team vastgoedrecht blijft uiteraard te uwer beschikking om alle nodige verduidelijkingen hierover te geven.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com