

Is de registratie van uw huurovereenkomst meer dan slechts een formaliteit?

Wanneer u een nieuwe huurovereenkomst ondertekent, staat u wellicht niet stil bij de vraag of die overeenkomst daarna ook officieel geregistreerd moet worden. Toch maakt die registratie in de praktijk een fundamenteel verschil. Onder het Vlaams Woninghuurdecreet, dat van toepassing is op alle huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen gesloten vanaf 1 januari 2019, zijn de gevolgen van een niet-geregistreerde overeenkomst erg ingrijpend.

In dit artikel zetten wij uiteen wat registratie precies inhoudt, welke bescherming het biedt en wat er mis kan gaan als u die stap overslaat.

Wat houdt de registratie van een huurovereenkomst in?

Registratie betekent dat de Federale Overheidsdienst Financiën de kerngegevens van uw huurovereenkomst opneemt in een officieel register. De overeenkomst krijgt dan vaste datum: een juridisch vastgelegde tijdstempel die door niemand nog betwist kan worden.

Die vaste datum heeft één cruciaal gevolg: uw huurovereenkomst wordt tegenstelbaar aan derden. Dat betekent concreet dat de overeenkomst niet langer alleen bindend is voor u en de andere partij, maar ook voor iedereen buiten die overeenkomst, zoals bijvoorbeeld een nieuwe eigenaar die de woning na verkoop overneemt.

Registeren kan eenvoudig online: de verhuurder laadt het contract (en de bijhorende plaatsbeschrijving) digitaal op via MyRent op het MyMinfin-platform. Voor woninghuurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats is de registratie volledig gratis.

Wie is verantwoordelijk en binnen welke termijn?

De registratieplicht rust bij woninghuur enkel op de verhuurder. Die heeft twee maanden na ondertekening van de overeenkomst de tijd om de registratie in orde te brengen. Samen met de huurovereenkomst moet ook de plaatsbeschrijving geregistreerd worden (iets wat in de praktijk weleens vergeten wordt).

De huurder mag de overeenkomst zelf ook registreren, maar is daar niet toe verplicht. Via MyMinfin kan elke huurder bovendien controleren of zijn of haar overeenkomst al geregistreerd is.

Waarom registratie voor de verhuurder onmisbaar is

Als verhuurder riskeert u bij laattijdige of ontbrekende registratie een administratieve boete. Maar de echte juridische kost is een andere: de huurder krijgt het recht om de niet-geregistreerde overeenkomst op elk moment te beëindigen, zonder enige opzegtermijn en zonder opzegvergoeding te betalen, zolang de registratie uitblijft. Voor huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 2019 geldt dit recht zodra twee maanden na ondertekening verstreken zijn. De huurder moet u dan wel eerst schriftelijk in kennis stellen. Dit geldt overigens voor zowel langlopende als kortlopende overeenkomsten. De overeenkomst eindigt dan de laatste dag van de lopende maand.

In het geval van een latere ontbinding van de woninghuurovereenkomst lastens de huurder zal de rechtbank ook rekening houden met de registratie in functie van een eventueel gevorderde wederinhuringsvergoeding. Indien de overeenkomst niet werd geregistreerd, is het mogelijk dat er geen wederinhuringsvergoeding toegekend wordt.

Conclusie: registratie is geen administratieve last, maar een juridisch schild

De registratie van een huurovereenkomst is geen drempel die men zo snel mogelijk achter zich wil laten. Het is een essentieel rechtsinstrument dat beide partijen beschermt. Onder het Vlaams Woninghuurdecreet is die bescherming niet vrijblijvend. Wie de registratie als bijzaak behandelt, neemt juridische risico's die achteraf moeilijk te herstellen zijn.

Heeft u vragen over de registratie of de geldigheid van uw huurovereenkomst?

Bij Adlex Advocaten begeleiden wij zowel huurders als verhuurders bij alle aspecten van het woninghuurrecht in Vlaanderen. Of u nu twijfelt over uw rechten bij een niet-geregistreerde huurovereenkomst, een conflict wil vermijden of juridische zekerheid zoekt over uw lopende huurovereenkomst — onze specialisten staan voor u klaar.