

HANDELSHUUR IN ONDERLING AKKOORD BEËINDIGEN? LET OP DE FORMALITEITEN!

written by Nathalie Schlenker | mei 5, 2026



Een handelshuur stopzetten in onderling akkoord lijkt eenvoudig. In de praktijk gebeurt dit dan ook geregeld met een gewone schriftelijke overeenkomst. Toch bevestigt een vonnis van het Vredegerecht 2^{de} kanton te Antwerpen van 27 januari 2025 ^[1] dat een informele aanpak belangrijke risico's inhoudt.

Een handelshuur kan minnelijk worden beëindigd, maar niet zomaar op om het even welke manier. Art. 3, lid 4 Handelshuurwet bepaalt dat die beëindiging moet worden vastgesteld ofwel bij authentieke akte, ofwel via een verklaring voor de Vrederechter.

Deze vormvereisten zijn van dwingend recht en hebben als doel de huurder te beschermen.

Een gewone, onderhandse overeenkomst volstaat dus in principe niet

In bovenvermeld vonnis hadden verhuurder en huurder een handelshuurovereenkomst gesloten voor negen jaar. Enkele maanden later liep de zaak van de huurder minder goed dan verwacht. Partijen sloten daarom op 9 februari 2024 een overeenkomst van minnelijke beëindiging, waarbij de sleutels meteen werden teruggegeven.

De beëindiging werd echter niet vastgelegd via een authentieke akte en evenmin voorgelegd aan de vrederechter.

Waarom is dat een risico?

Wanneer de wettelijke formaliteiten niet worden nageleefd, kan de huurder zich beroepen op de relatieve nietigheid van de beëindiging. Met andere woorden: hij kan aanvoeren dat de handelshuur nog steeds loopt.

Dat betekent dat een overeenkomst die op het eerste gezicht duidelijk lijkt, achteraf toch opnieuw ter discussie kan worden gesteld. Het risico zit dus niet zozeer in het akkoord zelf, maar in de onzekerheid die ontstaat wanneer de

vormvereisten niet worden nageleefd.

Waarom liep het hier toch goed af voor de verhuurder?

In dit concrete geval oordeelde de vrederechter dat de handelshuur toch geldig was beëindigd. Doorslaggevend was dat de huurder het akkoord ook effectief had uitgevoerd. Hij had de uitbating stopgezet, de sleutels teruggegeven en het pand verlaten.

Volgens de vrederechter betekende dat dat de huurder afstand had gedaan van het recht om zich nog op de ongeldigheid van de beëindiging te beroepen. Daarom werd de handelshuur in dit concrete geval toch geldig beëindigd geacht.

Echter, dit is geen automatisme en zeker geen veilige strategie.

Belangrijkste les: vermijd onzekerheid

Dit vonnis is geenszins een vrijgeleide om de wettelijke formaliteiten naast u neer te leggen. Integendeel. Wie een handelshuur beëindigt met een louter onderhandse overeenkomst, creëert ruimte voor discussie en onzekerheid, zelfs wanneer beide partijen aanvankelijk akkoord waren.

Voor verhuurders én huurders is de boodschap dus duidelijk: wilt u een handelshuur in onderling akkoord beëindigen, doe dat dan geheel correct.

Ook een foutieve opzeg door de verhuurder kan veel kosten

Niet alleen bij een minnelijke beëindiging loeren risico's om de hoek. Ook een foutieve opzeg door de verhuurder kan duur uitvallen. Een handelshuur kan immers niet vrij worden opgezegd.

De Handelshuurwet legt strikte voorwaarden op inzake termijn, vorm en motivering van de opzeg. Wanneer deze niet correct worden nageleefd, kan de opzeg ongeldig zijn of aanleiding geven tot aanzienlijke vergoedingen, zoals een uitzettingsvergoeding die kan oplopen tot meerdere jaren huur.

Een ogenschijnlijk kleine fout zoals een verkeerde termijn, een gebrekkige motivering of een onjuiste kennisgeving kan een grote financiële impact hebben.

Ook voor verhuurders is handelshuur dus een sterk geformaliseerde materie, waarbij een correcte aanpak essentieel is.

Waarop let u best in de praktijk?

Een correcte beëindiging van een handelshuur gaat verder dan enkel het akkoord zelf. Denk ook aan een duidelijke regeling van:

- de juiste wijze van beëindiging;
- de datum waarop de huur effectief eindigt;
- de sleuteloverdracht;
- de afrekening van achterstallige huur, lasten en interesten;
- de behandeling van de huurwaarborg;
- eventuele slotafspraken over schade of openstaande schulden.

Vragen over uw handelshuur?

Overweegt u als verhuurder of huurder om een handelshuur stop te zetten? Dan vormt een snelle en goede check vaak het verschil tussen een duidelijke afsluiting en een onzeker dossier achteraf.

STUDIO | LEGALE kan U begeleiden bij:

- de opmaak en beoordeling van beëindigingsovereenkomsten;
- discussies over handelshuur en opzeg;
- invordering van achterstallen en schade;
- onderhandelingen tussen verhuurder en huurder;
- procedures voor het vredegerecht.

Een correcte aanpak vooraf voorkomt vaak veel discussie achteraf.

Auteur: Mr. Laurie Peer

Advies nodig? Contacteer ons via info@studio-legale.be.

[1] Vred. 2^{de} kanton Antwerpen 27 januari 2025, NjW 8 april 2026, 269-271.