

HUUROVEREENKOMST ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VLAAMS GEWEST
woninghuur- Vlaams Gewest

Tussen de ondergetekenden:

Naam:
Adres:
Telefoon:
E-mailadres: dannybracke@telenet.be

hierna genoemd de «**verhuurder**»,

en

Naam:
Identiteitskaartnummer:
Adres:
Telefoon:
E-mailadres

en

Naam:
Identiteitskaartnummer:
Adres:
Telefoon:
E-mailadres

hierna genoemd «**de huurder**» allen hoofdelijk, solidair en ondeelbaar gehouden voor hoofdsom en aanhorigheden,

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Voorwerp overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het ongemeubeld appartement gelegen te

.....
.....

en een autostaanplaats nummer gelegen voor de ingang het appartement / in de ondergrondse verdieping van het gebouw.

Het gehuurde goed wordt ter beschikking gesteld in de huidige staat, gekend door de huurder die verklaart het gehuurde goed bezocht te hebben en momenteel geen verdere beschrijving ervan te verlangen gezien er een ingaande plaatsbeschrijving zal worden opgesteld. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid. Bij aanvang van de overeenkomst wordt er tussen de partijen een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt (zie infra, artikel 8).

Artikel 2. Hoofdverblijfplaats

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een woongelegenheden die de huurder als hoofdverblijfplaats zal gebruiken en kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verplichting in de woongelegenheden zijn hoofdverblijfplaats te hebben vertaalt zich in de verplichting voor de huurder om op het adres van het gehuurde goed zijn officiële domicilie te plaatsen, bij gebreke waaraan elke boete, belasting, heffing en dergelijke meer die aan de

eigenaar / verhuurder zou worden aangerekend als gevolg van de miskennen door de huurder van voormelde verplichting, door de huurder zal verschuldigd zijn en aan hem zal worden doorgerekend door de eigenaar / verhuurder indien deze in eerste instantie wordt aangesproken. Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van een handel of ambacht of enige andere beroepsactiviteit. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming terzake van de verhuurder. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder mag nooit de totaliteit of een gedeelte van de huurprijs als beroepskosten inbrengen.

Mocht dit toch gebeuren, is de huurder verplicht de verhuurder te vrijwaren voor alle hogere belastingaanslagen en zal de huurprijs met 100% verhoogd worden (dus huur x 2)

De huurder verklaart het goed te gebruiken voor privé-gebruik en het enkel te gebruiken als een familiaal hoofdverblijfplaats voor maximaal 2/3 personen. Elke wijziging in deze situatie dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de eigenaar.

Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder of de betrokken overheid.

Artikel 3. Duur

1. De huur wordt afgesloten voor een duur van drie jaar (ten hoogste drie jaar na de aanvangsdatum van deze overeenkomst), en neemt aanvang op om te eindigen op

Daar het over een huurovereenkomst voor een duur van drie jaar gaat, eindigt zij mits een opzeg door één der partijen, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen periode.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

2. De huurder mag evenwel steeds in afwijking van artikel 3.1 van deze overeenkomst, een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief (of bij deurwaardersexploot) van 3 maanden. Wanneer het huurcontract beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de huurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk 3, 2 of 1 maand(en) huur. Binnen de 14 werkdagen na ontvangst door de eigenaar van de aangetekende opzeggbrief dient voormelde schadevergoeding door de huurder(s) vereffend te worden op rekening van de eigenaar.

De verhuurder mag conform artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot van 6 maanden om het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad, overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzegging niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van de eerste en tweede driejarige periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet.

De verhuurder heeft conform artikel 3 § 4 van de Woninghuurwet de mogelijkheid het huurcontract te beëindigen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, zonder motivering. De opzegging gebeurt met een aangetekende brief (of bij deurwaardersexploot) en er is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van 6 dan wel 3 maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste dan wel de tweede driejarige periode.

Artikel 4. Huurprijs

De huurprijs bedraagt in het totaalEURO (€.....,00) per maand voor het appartement, en EURO (€ ..., ..) voor de autostaanplaats.

Deze huurprijs is vooruit betaalbaar vóór de éérste van de maand waarop het betrekking heeft en zal in het bezit moeten zijn van de verhuurder vóór deze datum. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer **BE74 0350 1030 7707**, met referentie het adres van het gehuurde goed en de maand waarop de gestorte huurgelden betrekking hebben. De huurder verbindt zich ertoe m.b.t. de betaling van de huurprijs een permanente opdracht aan te gaan bij een Belgische bank voor de ganse duur van de huurovereenkomst. De huurder verbindt er zich toe het bewijs van domiciliëring voor te leggen aan de eigenaar.

Artikel 5. Indexering

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal aangepast worden volgens de formule:

$$\text{aangepaste huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst. Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat, dit is

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 1 jaar.

Artikel 6. Huurwaarborg

Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortspruitend uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder een bedrag van 2 maanden huur op een rekening bij een financiële instelling (BNP PARIBAS FORTIS) op naam van de huurder, en die geblokkeerd blijft tot het einde van de huur. De intresten zullen gekapitaliseerd worden.

Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag derhalve niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing

Het verstrekken van de huurwaarborg bij aanvang van de huur vormt voor de verhuurder een essentiële contractsvoorwaarde zonder dewelke hij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten. Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

De sleutels van het gehuurde worden de huurder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldo van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welk danige lasten in de ruimste zin.

De waarborg wordt gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en zijn opvraging wordt mogelijk gemaakt binnen de materieel of juridische vereiste termijnen.

Artikel 7. Belastingen, taksen, gemeenschappelijke kosten en privéverbruik

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot de gehuurde oppervlakte en de duur van zijn bewoning. Ook eventuele in de toekomst verschuldigd zijnde BTW komt volledig ten laste van de huurder.

De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het gehuurde goed zich bevindt, zijn door de huurder verschuldigd ten belope van zijn evenredig deel, omvatten brandverzekering en electriciteit van de gemeenschappelijke delen, het loon en kosten van de syndicus evenals alle kosten van onderhoud en kleine reparaties, met inbegrip van die welke betrekking hebben op de liften en elektrische uitrustingen. Deze opsomming is niet beperkend.

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste éénmaal per jaar bezorgt. Uit vooruitziendheid en ter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie vanEuro om deze kosten te dekken.

Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële kosten van het afgelopen boekjaar.

Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden (bv. teledistributie, telefoon, electriciteit, gas, water en huren van meters) vallen exclusief ten laste van de huurder.

Artikel 8. Plaatsbeschrijving

Vooraleer het goed door de huurder in gebruik genomen wordt, zullen huurder en verhuurder samen een omstandige plaatsbeschrijving laten opmaken.

Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij het einde van de huur zal een uitgaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt, samenvallend met de ontruiming van het verhuurde goed in onderling overleg of door een door beide partijen op gemeenschappelijke kosten aangestelde deskundige wiens bevindingen en ramingen, zo aanvaarden zij uitdrukkelijk, hen binden. Bij gebreke aan akkoord betreffende de deskundige richt de meest gerede partij zich tot de vrederechter teneinde een deskundige te horen aanstellen.

Artikel 9. Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en te bewonen als een goede huisvader en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen aan zijn privaat deel (huurherstellingen) die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren.

Hij zal o.a. de gebroken ruiten door gelijkaardige vervangen, hij heeft onderhoud- en herstellingsplicht van o.m. kranen, deurklinken, stopcontacten, schakelaars, sloten e.a. Deze opsomming is niet beperkend. De huurder is verplicht in de winterperiode toestellen en leidingen te beschermen **teneinde vorstschade te voorkomen** inzonderheid bij afwezigheid. De huurder zal de buizen, tellers, en kranen onderhouden en desgevallend vervangen, indien blijkt dat deze moeten vervangen worden door een gebrek aan onderhoud van de huurder. Hij zal erover waken de afvoerbuizen niet te verstoppen en ze op eigen kosten te laten ontstoppen. Hij zal de binnen- en buitenruiten moeten onderhouden en ze door andere -van dezelfde kwaliteit- vervangen wanneer ze gebroken of slechts gebarsen zijn, en dit zelfs door toeval of overmacht. Het is de huurder verboden op de bestaande nutsleidingen zijnde gas, water en elektrische leidingen aftakkingen aan te brengen. De huurder is wettelijk belast met het tweejaarlijks toezicht en onderhoud van de installatie voor centrale verwarming. Voor het verlaten van het pand dient de huurder een gunstig attest voor te leggen. De factuur zal door de huurder betaald worden, behalve wat betreft het vervangen van onderdelen die, door ouderdom of overmacht onbruikbaar werden, welke vervanging ten laste van de verhuurder is. Hiervoor zal hij een onderhoudscontract afsluiten bij een erkende firma. Hij zal jaarlijks de warmwaterverwarmers door een gespecialiseerde firma laten onderhouden en eveneens zorgen voor tijdige ontkalking. De goede uitvoering van deze verplichtingen zal hij op vraag van de verhuurder bewijzen door middel van de vereiste documenten.

Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan. De huurder ontslaat de verhuurder van enige aansprakelijkheid ex. artikelen 1386 en 1721 & 1724 van het Burgerlijk Wetboek.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is. De verhuurder kan tevens de gerechtelijke ontbinding lastens de huurder vragen.

Indien de huurder nalaat de onverwijld verhuurder te verwittigen, komt hij tekort aan zijn verplichting het gehuurde goed te gebruiken zoals een goede huisvader dit moet doen.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/ of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

Er is geen verhaal mogelijk tegen de verhuurder in geval van toevallige onderbreking van de verwarming, de water-,gas-, of electriciteitsdistributie.

Er wordt aan de huurder een verbod opgelegd om gaten te maken of te boren in de ramen, de deuren, raam- en of deuroplijstingen, vloeren, faience, venstertabletten, keukenmeubilair, enz. De huurder verwijdert de nagels en de krammen en herstelt de schade.

Het is verboden tapijt te lijmen op de bestaande ondergrond.

Er wordt aan de huurder een verbod opgelegd om de deuren en vensters te schilderen.

In het appartement mag er geen bedrading van electriciteit worden bijgelegd. Het is de huurder verboden leidingen en draden te verkorten, of af te knippen bij het hangen of weghalen van lichtarmaturen. Het appartement is instapklaar geschilderd in lichte kleuren door de verhuurder.

Schilderen kan enkel na de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en enkel in lichte en aanvaardbare kleuren en dit volgens de regels der kunst. Het is verboden te schilderen in donkere of felle kleuren, alsook ruw pleisterwerk aan te brengen, een niet-dampdoorlatende verf is niet toegelaten. De kleurwijzigingen ten opzichte van huidige kleuren kunnen enkel mits schriftelijke toelating van de verhuurder.

Indien wordt vastgesteld dat het schilderen niet conform de regels der kunst werd gedaan, zal het appartement bij uittrede van de huurder herschilderd worden door een professionele schilder, en dit op kosten van de huurder.

Indien de huurder het appartement verlaat binnen de 3 jaar na inwerkingtreding van het huurcontract en de plafonds en muren niet in dezelfde staat worden nagelaten zoals beschreven in de intredende plaatsbeschrijving, zal het appartement bij uittrede van de huurder herschilderd worden door een professionele schilder, en dit op kosten van de huurder.

Indien de huurder het appartement langer bewoont dan 3 jaar na inwerkingtreding van het huurcontract, dan zal er rekening gehouden worden met de normale slijtageduur van de schilderwerken. Indien blijkt dat de muren en plafonds dermate vervuild en beschadigd werden dat er geen sprake meer kan zijn van normale slijtage, dan zal het appartement bij uittrede van de huurder herschilderd worden door een professionele schilder, en dit op kosten van de huurder.

In het plafond mogen enkel gaten worden gemaakt welke noodzakelijk zijn voor het ophangen van lichtarmaturen, en dit binnen een diameter van 10cm rondom het lichtpunt. Bij uittrede dienen deze gaten op deskundige manier gestopt te worden en afgeschuurd, en dit in dezelfde kleur als het plafond.

Indien wordt vastgesteld dat er bij uittrede toch andere dan voormelde gaten werden gemaakt in het plafond, dan zal het volledige plafond herschilderd worden door een professionele schilder, en dit op kosten van de huurder

De terrassen moeten op regelmatige basis onderhouden worden.

De vensters moeten op regelmatige basis onderhouden worden. Indien dit niet op regelmatige basis gebeurt, zal de eigenaar hiertoe een ruitenwasser aanstellen en dit op kosten van de huurder(s).

De herstellingen zoals opgenomen in artikel 1754 Burgerlijk Wetboek zijn hoe dan ook ten laste van de huurder(s).

De huurder zal erover waken dat de woning in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt. De herstellingen welke noodzakelijk zijn en het gevolg zijn van een inbraak, poging tot inbraak of vandalisme zijn voor de huurder.

De huurder wordt veronderstelt op regelmatige basis te verluchten teneinde condensatie te vermijden.

Artikel 10. Overdracht van huur en onderhuur

Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder eveneens verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder en enkel op voorwaarde dat hij het overige gedeelte van het gehuurde goed verder gebruikt als hoofdverblijfplaats. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden. Volledige onderverhuur is verboden.

Artikel 11. Kosten en lasten

Het individueel verbruik van gas, water, elektriciteit, tv-distributie, telefoon, internet en

dergelijke meer, evenals de huur en kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opnemering van de standen, zijn ten laste van de huurder. Voormelde betreft een niet-limitatieve opsomming. Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden vallen exclusief ten laste van de huurder.

De huurder zal de nodige stappen ondernemen bij de betrokken maatschappijen om de tellers op zijn naam te laten inschrijven. De huurder zal de eigenaar op de hoogte stellen van zijn/haar keuze van leverancier van gas en elektriciteit.

De huurder betaalt de gemeenschappelijke kosten en lasten verbonden aan de mede-eigendom. Ter dekking van deze kosten betaalt de huurder maandelijks een provisie van euro. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal dit bedrag betaald worden de eerste van elke maand op voormeld rekeningnummer.

De huurder verbindt zich ertoe m.b.t. de betaling van deze provisie een permanente opdracht aan te gaan bij een Belgische bank voor de ganse duur van de huurovereenkomst. De huurder verbindt er zich toe het bewijs van domiciliëring voor te leggen aan de eigenaar.

Op het einde van elk werkingsjaar volgt een definitieve afrekening van de werkelijke kosten m.b.t. het gehuurde waarbij de betaalde voorschotten in mindering worden gebracht.

De huurder verbindt zich ertoe binnen de maand na het opstellen van deze definitieve afrekening het door hem desgevallend nog verschuldigd saldo te voldoen.

Zo daarentegen blijkt dat de voorschotten hoger zijn geweest dan de werkelijke kosten, dan zal de verhuurder het te veel betaalde bedrag verrekenen met de volgende periode.

De huurder zal de nodige stappen ondernemen bij de betrokken maatschappijen om de tellers op zijn naam te laten inschrijven. De huurders moet toegang verlenen tot het verhuurde goed op het uur en dag vastgesteld door de aangewezen maatschappij.

De huurders moet toegang verlenen tot het verhuurde goed op het uur en dag vastgesteld door de aangewezen maatschappij.

Artikel 12. Verzekeringen

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn burgerlijke aansprakelijkheid inclusief brand, glasbreuk en waterschade dienen te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel te België.

De huurder zal van deze verzekering het bewijs leveren en zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen. De huurder zal de polis voorleggen voor het in ontvangst nemen van de sleutels van het pand.

De huurder moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de bureu.

Op verzoek van de verhuurder bezorgt de huurder hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

Artikel 13. Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder of de toelating van de vrederechter, en in voorkomend geval van de betrokken overheid.

Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. De huurder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze

geplande werkzaamheden. De verhuurder kan steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en van de verhuurder dekt.

Artikel 14. Aanplakking—Bezoek

Bij het einde van de huurovereenkomst (als gevolg van opzegging of het verstrijken van de termijn) of in geval van verkoop van het verhuurde goed, zal de huurder toelaten dat plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen. Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van een desgevallende verkoop, zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen en bij ontstentenis elke woensdag van 16u tot 19u en elke zaterdag van 09u30 tot 12u30.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen. De verhuurder mag afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect, enz. Hierbij zal rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid zal in goede trouw en worden uitgeoefend.

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen.

Artikel 15. Hoofdelijkheid

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst. Indien meerdere personen de huurovereenkomst jegens de verhuurder onderschrijven zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar gehouden: de verbintenissen zijn niet deelbaar en afspraken dan wel overeenkomsten tussen de hurende personen nopens de onderlinge gehoudenheid zijn niet tegenstelbaar aan de verhuurder.

Artikel 16. Woonstkeuze—Burgerlijke stand

Zowel voor de duur van deze huurovereenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed, tenzij hij bij zijn vertrek aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn. Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, bijvoorbeeld door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen en hem een kopie te bezorgen van het desgevallend huwelijkscontract of het contract van wettelijke samenwoning.

Artikel 17. Registratie

De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurovereenkomst te laten registreren.

Artikel 18. Huisdieren

Het houden van huisdieren is uitdrukkelijk verboden !!Het tijdelijk onder bewaring houden van huisdieren is uitdrukkelijk verboden!!

Dieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard dan ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming. In laatstgemeld geval zal de huurder binnen de 24 uur de dieren weghalen van verhuurde goed.

Artikel 19. Nalatigheidsintresten

Alle sommen in het kader van deze overeenkomst verschuldigd door de huurder brengen vanaf hun datum van eisbaarheid en zonder dat dit een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist van rechtswege een verwijlrent op van 5 % per jaar, waarbij de intrest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand, zonder dat dit evenwel afbreuk doet aan de overig rechten van de verhuurder.

Artikel 20. Bevoegdheid

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht van toepassing is.

Artikel 21. Onteigening

In geval van onteigening om reden van openbaar nut, verzaakt de huurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder, en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

Artikel 22. Wederverhursingsvergoeding in geval van gerechtelijke verbreking

Bij ontbinding van de huurovereenkomst uitgesproken door de rechter ten nadele van de huurder (d.w.z. door de schuld of op aanvraag van de huurder) zal deze aan de verhuurder gehouden zijn een forfaitaire en onveranderlijke schadevergoeding van 3 maanden huurgeld conform artikel 1760 Burgerlijk Wetboek (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) te betalen, onverminderd alle overige rechten van de partijen zoals de kosten voortvloeiende uit de ontbinding en de eventuele huurschade. Iedere grove tekortkoming ten laste van de huurder aan zijn verplichtingen rechtvaardigt de vordering tot ontbinding.

Artikel 23. Sleutels

De sloten mogen niet vervangen worden, tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Zo dit toch zou gebeuren zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder, dan dienen de huurders bij het verlaten van het pand in te staan voor alle kosten die voortvloeien uit de volledige aanpassing van het sleutelsysteem.

Artikel 24. Slotrekeningen

Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het betalingsbewijs van slotrekeningen van electriciteit, gas en water dienen voor te leggen aan de verhuurder, alsook die van telefonie, kabel distributie en/of andere nutsvoorzieningen.

De huurder zal eveneens de attesten van het jaarlijks onderhoud van de de centrale verwarmingsinstallatie, boilers, ... moeten voorleggen aan de verhuurder.

Artikel 25. Bijzonderheden (reglement van inwendige orde)

Lawaai: indien aanwezig, dient de huurder zicht te schikken naar het huishoudelijke reglement van het gebouw waarin het verhuurde goed zich bevindt

Er mag niks geboord, bevestigd of geplaatst worden aan de buitengevels. Ook mogen er geen vertakking uitgevoerd worden op bestaande leidingen van elektriciteit, gas of water.

Er wordt aan iedere bewoner gevraagd zich speciaal in te spannen om de rust van de anderen niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

De volgende punten, oorzaak van storend lawaai, moeten absoluut vermeden worden:

- Hardhandig toeslaan van ingangsuren van de appartementen en het dichtslaan van binnendeuren of ingemaakte kasten
- Luidruchtige afstelling van muziek (radio, T.V., C.D., ...). Het spelen van muziekinstrumenten is verboden.
- Gebruik van waterkranen in de nacht
- Luid spreken of roepen in de gemeenschappelijke gangen of trapzaal
- Geluid van schoenen op harde bevoering

Uitvoering van werken of verplaatsen van meubels of zware voorwerpen 's avonds of 's nachts.

Vuilnis

Het vuilnis, op de juiste wijze verpakt, wordt door de huurder gezet in de daarvoor bestemde plaatsen (sleutel van vuilniscontainer wordt bezorgd). Indien aan de verhuurder-eigenaar reukhinder of ongedierte wordt gemeld ten gevolge van rondslingerende vuilnis en de verhuurder een derde persoon dient in te schakelen om deze te verwijderen, zullen de kosten doorgerekend worden aan de huurder.

Aflopen

De bewoners van de appartementen zijn verzocht geen stolbare vetten (frietvet, sausen, ...) in de aflopen en toiletten te gieten alsook geen vaste voorwerpen zoals handdoeken, dweilen, hygiënische verbanden,...

Uitzicht gebouw

Terrassen, uitloopputjes van de terrassen, ramen en ruiten moeten regelmatig gereinigd worden. Gebarsten ruiten moeten onmiddellijk vervangen worden. Kledingstukken of handdoeken mogen niet derwijze opgehangen worden dat ze zichtbaar zijn aan de straatzijde. De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de ingang en de trapzaal moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden tapijten, beddengoed of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen of door het raam.

Aan de ramen aan de straatkant mogen enkel witte of lichtbeige gordijnen gehangen worden. Het plaatsen van een schotelantenne is verboden. (ook airco-toestellen)

Toegang tot het gebouw

De toegang tot het gebouw is verboden aan bedelaars en leurders

De gemeenschappelijke voordeur van het appartementsgebouw mag niet blijven open staan.

In de inkomhall mag men geen drukwerken laten rondslingeren. Indien gewenst, kunnen erop de brievenbussen stickers worden opgehangen met melding dat er geen drukwerk mag worden bezorgd.

Gemeenschappelijke delen van het gebouw

Er mag NIET gerookt worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Verhuis bij in-en uittrede

Het verhuizen mag enkel gebeuren via een verhuislift langs de buitenkant van het gebouw. Er mag geen verhuis gebeuren via de gemeenschappelijke inkomhall en traphall. Indien er na een verhuis toch schade wordt vastgesteld aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zal er aan de in/uittreedende huurders een schadevergoeding worden aangerekend.

Artikel 26. Energieprestatiecertificaat

Op werd een EPC afgeleverd voor voormeld appartement met certificaatnummer Een kopij van dit attest wordt afgeleverd aan de huurder.

BIJLAGEN:

Conform art. 11 bis Woninghuurwet wordt in bijlage 1 het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 - Erratum Belgisch Staatsblad 21 augustus 2009) met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijlage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

De huurwaarborg van twee maanden huur dient betaald te worden binnen de vijf werkdagen te rekenen vanaf ondertekening van huidige overeenkomst, zoniet wordt de onderschreven huurovereenkomst nietig verklaard.

Opgemaakt in 3 exemplaren te Gent op

Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde is bestemd voor de registratie.

De verhuurder

De huurder

(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007 — Erratum Belgisch Staatsblad 21 augustus 2009)

Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11 bis , van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek

Huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten :

1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;

3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;

4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;

7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking : onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel
Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maanden te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de

eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maanden vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maanden.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : tussen de 9e en 6e maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;

2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6e en 3e maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald. De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en

lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden :

1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maanden. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.

2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maanden. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuizen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Bijlage 2:

Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau. De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen. Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van :

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert; 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar.

Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.