

eigenaar

SCHEPERS VASTGOED
Leopoldvest 3, 3300 TIENEN
Tel.: 016/82 06 05 - Fax: 016/82 05 98
BTW BE 0835.648.367
BIV 508 365

HUUROVEREENKOMST APPARTEMENT

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

A

wonende te



Hierna genoemd "de verhuurders", en

B

wonende te



Hierna genoemd de "huurder"

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1 VOORWERP VAN DE HUUROVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een woning gelegen te **Grote Bergstraat 29/2, 3300 Tienen** omvattende

**Inkomhall – Living - Ingerichte Keuken
Badkamer - 1 Slaapkamer**

De huurder verklaart het goed ontvangen te hebben in de staat die tegensprekelijk zal worden vastgesteld in een plaatsbeschrijving, voor de intrede in het goed. Het gehuurde goed wordt verhuurd zo en gelijk het zich bevindt met alle voor- en nadelige erfdienstbaarheden die eraan verbonden zijn en met alle zichtbare gebreken, waarvan het zou aangetast zijn. De verhuurder is in geen geval waarborg, noch schadevergoeding verschuldigd met betrekking tot deze erfdienstbaarheden of gebreken.

Artikel 2 DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van drie jaar een aanvang nemende op **01/06/2015** om te eindigen op **31/05/2018**

Indien de huurder bij het verstrijken van de hiervoor vermelde duur, in het goed gelaten wordt, zal de huurovereenkomst voor eenzelfde duur en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder dat de totale duur drie jaar mag overschrijven. De aldus verlengde huurovereenkomst zal in ieder geval ten einde lopen indien de huurder of de verhuurder de overeenkomst opzegt drie maand voor het verstrijken van de drie jaar, te rekenen vanaf de



inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst. Indien de huurder het gehuurde goed vervroegd wenst te verlaten zal de verhuurder kunnen eisen dat er een schadevergoeding wordt betaald van 3 maanden huur in het 1^ojaar, 2 maanden huur in het 2^ojaar of 1 maand huur in het 3^ojaar.

Artikel 3. BESTEMMING

Het verhuurde goed wordt uitsluitend gebruikt als woonplaats van de huurder en zijn gezin, met uitsluiting van elke beroepsmatige aanwending. Er wordt overeengekomen dat enkel de huurder en zijn gezinsleden in het pand hun woonplaats mogen kiezen.

Zijn bestemming mag niet worden gewijzigd zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder. Indien de huurder het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk bestemt voor beroepsdoeleinden zonder akkoord van de verhuurder, zal de bijkomende belasting die wordt opgelegd in hoofde van de verhuurder wegens bestemming voor beroepsdoeleinden door de huurder te zijnen laste worden gelegd door de verhuurder en zal opeisbaar zijn op hetzelfde ogenblik als de huur van de maand volgend op deze van de vraag van de verhuurder

De huurder verklaart inzage genomen te hebben in de basisakte van het gebouw. Hij is verplicht de reglementen van inwendige orde en mede-eigendommen te eerbiedigen

Artikel 4. HUURPRIJS

De basishuurprijs wordt bepaald op **500 € (vijfhonderd euro) per maand.**

Deze huurprijs wordt aangepast aan de index van kracht (thans gezondheidsindex), één maal per jaar van verhuuring, op het verjaren van de datum waarop de huurovereenkomst van kracht ging, volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{beginindex}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

De beginindex is de index van de maand voorafgaand aan de datum waarop de huurovereenkomst werd afgesloten, zijnde **167,52 punten**

De nieuwe index is de index van de maand voorafgaand aan de verjaring van de datum waarop de huurovereenkomst van kracht ging.

De indexaanpassing gebeurt slechts na schriftelijke aanvraag van de ene partij aan de andere. De terugwerkende kracht is enkel geldig voor de 3 maanden die aan de aanvraag voorafgaan.

De huurprijs moet voor de eerste van de betrokken maand betaald zijn op het bankrekeningnummer van de verhuurder **BE06.2300.2197.0722**

Op elke onbetaalde huur is van rechtswege interest verschuldigd aan de verhuurder a rato van 1% per maand.

Artikel 5. HUURWAARBORG

Als garantie voor de goede naleving van zijn verplichtingen is de huurder verplicht bij het aangaan van de overeenkomst een waarborgsom ten bedrage van **drie maanden huur of 1500 € (duizend vijfhonderd euro)** aan de verhuurder over te maken of te plaatsen op een geblokkeerde rekening bij NV KORFINA Nijverheidskaai 3/021te 8500 Kortrijk. De garantie zal aan de huurder worden terugbetaald, bij het verstrijken van de overeenkomst en nadat hij het bewijs zal hebben geleverd, zijn verplichtingen jegens de verhuurder volledig te hebben nageleefd.

Artikel 6. VOLDOENDE HUISRAAD-VERZEKERING

De huurder verbindt zich ertoe om het gehuurde goed gedurende de gehele huurtijd te voorzien van voldoende huisraad.
De waarde van de huisraad dient minimum gelijk te zijn aan zes maanden huishuur. De huurder zal zijn meubelen en andere roerende voorwerpen laten verzekeren, ter voldoening van de verhuurder aanvaarde maatschappij. Hij zal bij dezelfde maatschappij een verzekeringspolis "integrale brandverzekering" onderschrijven, en zal de betaling van de premies op elk ogenblik aan de verhuurder moeten kunnen bewijzen.

Artikel 7. ONDERHOUD

De huurder is verplicht het gehuurde goed in goede staat te onderhouden en te gebruiken. Het normale onderhoud valt ten zijnen en is voor zijn rekening.

Dit omvat onder meer :

a. Privaat gedeelte:

- onderhoud van installaties (pompen, kranen en meters) en van de leidingen van het water, gas, elektriciteit en de verwarming.
- onderhoud van de sanitaire installaties en afvoerleidingen.
- de bescherming van leidingen tegen vorst.
- het onderhoud van de ramen en deuren.
- het toezicht en het onderhoud van de centrale verwarming.
- door de syndicus, zal de insteller aangeduid worden die jaarlijks overgaat tot het onderzoek, reinigen en instellen van de installatie alsook de nodige herstellingen zal verrichten.
De factuur zal door de huurder worden betaald, behalve wat betreft het vervangen van onderdelen die door ouderdom of overmacht onbruikbaar werden, deze vervanging is ten laste van de verhuurder.
- het onderhoud van de verbrandingsketel der centrale verwarming.

b. Gemene delen:

De huurder zal tussenkomen in alle onderhoud en andere kosten voor de gemene delen:

- onderhoud van de traphall, en andere gemeenschappelijke delen.

- onderhoud van de lift.
- het elektriciteitsverbruik van de automatische lichtsakelaars en drijfkracht.
- de verzekering van de lift en taksen van de gemeenschappelijke radio en televisie antenne.
- loon van de zaakvoerder, de werkvrouw.
- de verfraaiingskosten, zoals schilderen of behangen van de gemeenschappelijke gangen, trappen en lift.
- schilderen van keldergangen.
- alle kosten voor de gemeenschappelijke delen, voorzien in de afrekening van de zaakvoerder.
- voorschot op verbruik water en verwarming.

Het deel in deze kosten is voorlopig vastgesteld op **0 € (null euro)** per maand, bedrag dat samen met en op dezelfde wijze als de huurprijs wordt voldaan.

Dit bedrag kan eventueel aangepast worden volgens de beslissing van de algemene vergadering der eigenaars van het gebouw of volgens de werkelijke uitgaven.

Artikel 8. HERSTELLINGEN

De kleine huurherstellingen vallen ten laste en voor rekening van de huurders.

Deze omvatten ondermeer:

- de vervanging van gebroken of gebarsten ruiten.
- de herstelling van de betegeling.
- De herstelling van lederen en rubberen dichting en van de kranen van de sanitaire installaties.
- het vrijmaken van verstopte afvoerbuizen
- de herstelling van tellers en leidingen.
- de herstelling van bellen, parlofoons en deuropeners.

De huurder zal ten gepaste tijde de vloerbekleding, het behangpapier en het binnenschilderwerk moeten onderhouden en vernieuwen, zelfs als deze vernieuwing nodig is geworden door normale sleet, ouderdom, toeval of overmacht. Hij gaat de verbintenis aan ze alleszins bij zijn vertrek te vernieuwen, welke ook de duur van de huurperiode mocht geweest zijn. De zware herstellingen, die noodzakelijk zouden zijn ten gevolge van nalatigheid of gebrek aan onderhoud vanwege de huurder, zijn eveneens ten laste en voor rekening van deze laatst. De huurder verbindt er zich toe de verhuurder onmiddellijk te verwittigen per aangetekende brief, zodra er zich schade aan het verhuurde appartement voordoet, waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De huurder zal aansprakelijk gesteld worden voor de kosten van herstelling en voor elke verergering van de schade die het gevolg is van een laattijdige of van het ontbreken van een verwittiging, waardoor de verhuurder belet wordt om tijdig de herstellingen uit te voeren. De huurder zal de uitvoering moeten gedogen van alle werken voor grove en kleine herstellingen, die de verhuurder gedurende de loop van het contract nodig zou achten, zonder op enige schadevergoeding of vermindering van de huurprijs aanspraak te kunnen maken, en dit zelfs als de werken meer dan veertien dagen zouden duren.

Tuin, dak en gevel :

De huurder moet de tuin op zijn kosten onderhouden. De huurder moet zorgen voor het wieden van het onkruid op de wegen, het maaien van de grasperken, en het snoeien van bomen en hagen.

Behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder mag de huurder geen gebruik maken van dak of de gevel noch om er iets op te zetten, noch om er iets tegen aan te brengen, a fortiori niet om het te verhuren of in gebruik te geven.

Artikel 9. PRIVAAT GEBRUIK

De abonnementen van water, gas en elektriciteitsdistributie, centrale verwarming en andere zijn ten laste van de huurder, deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, aansluitingskosten, kosten van verbruik, enz..

Artikel 10. BELASTINGEN.

De huurder neemt alle taksen en belastingen, door de Staat, de provincie of de Gemeente, nu of later aan het gehuurde goed opgelegd, volledig op zich. Met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Artikel 11. ONTEIGENING.

In geval van onteigening voor het openbaar nut, zal de huurder van de onteigende overheden geen vergoeding vorderen, die in gelijk welke mate, de vergoeding die aan de verhuurder toekomt, zou verminderen.

Hij verzaakt eveneens aan alle verhaal tegenover de verhuurder.

De verhuurder verbindt zich er toe de huurder desgevallend tijdig op de hoogte te stellen.

Artikel 12. VERKOOP VAN HET PAND.

De verhuurder behoudt zich het recht voor om het gehuurde goed te verkopen, waarbij de uitzetting van de huurder door de koper mogelijk is, mits een vooropzeg van drie maanden, te betekenen ten laatste binnen drie maanden na het verlijden van de authentieke verkoopakte.

De koper zal in dat geval een schadevergoeding ten belopen van drie maanden basishuurprijs aan de huurder betalen.

Artikel 13. BEZOEK EN AFFICHERING.

In geval van verkoop van het appartement of gedurende drie maanden voor het einde van de huur heeft de verhuurder het recht om een bericht van verkoop of verhuring aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen.

Bovendien moet de huurder de kandidaat-kopers of kandidaat-huurders toelaten om het gehele appartement te bezichtigen, gedurende drie dagen per week en twee op één volgende uren per dag

De verhuurder of zijn gevolmachtigde kunnen het gehuurde appartement ten allen tijde bezichtigen om er zich van te vergewissen dat het zich in goede staat bevindt.

In beide gevallen worden de tijdstippen in onderling overleg vastgelegd.

Artikel 14. HUUROVERDRACHT EN ONDERVERHUUR.

Het is de huurder niet toegelaten zonder schriftelijke toelating van de verhuurder of zijn gevolmachtigde, geheel of gedeeltelijk zijn huurrechten over te dragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderverhuuring te geven.

Artikel 15. VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN.

De huurder zal aan het gehuurd goed geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mogen doen, noch gelijk welk werk verrichten, zonder de geschreven voorafgaande toelating van de verhuurder.

Als verbouwingen, veranderingen, verbeteringen of gelijk welk ander werk worden toegelaten, zal de verhuurder ze met volle recht mogen behouden, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn.

De verhuurder behoudt zich het recht voor te eisen dat bij het einde van de huur alle niet-toegelaten veranderingen worden verwijderd en dat het gehuurde appartement in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Artikel 16. TELEVISIE EN RADIO ANTENNE.

Zonder voorafgaandelijk en geschreven toestemming van de verhuurder zal de huurder echter geen gebruik mogen maken van het dak van het gebouw, noch van de gevels, om er gelijk wat te plaatsen of aan te hechten.

Artikel 17. DIEREN.

De huurder mag geen enkel huisdier houden, zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Hij verbindt er zich toe, te beletten dat de dieren die hij zou bezitten of die zich bij hem bevinden, rondlopen in de trappen, koer of aanhorigheden. Elk lawaai, elke onzindelijkheid of versperring op de overlopen, trappen, gangen, koer en aanhorigheden zal hij beletten, en hij zal gebruik maken van het gehuurde goed op een wijze die niet schaadt aan de andere bewoners van het gebouw. Bij niet naleving van deze voorschriften zal de toelating zonder meer worden ingetrokken.

Artikel 18. HOOFDELIJKHEID.

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurder, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

Artikel 19. VERTRAGING IN BETALING.

Als de huurprijs binnen vijf dagen van de vervaldag niet betaald is of indien de lasten niet gekweten werden binnen de vijf dagen na hun betekening bij aangetekend schrijven, zal er

door de huurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest van 1% per maand verschuldigd zijn. De intrest van elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend

Artikel 20. PLAATSBESCHRIJVING.

Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving op kosten van beiden partijen zal worden opgemaakt. Zij duiden in gemeen overleg een afgevaardigd van Schepers Vastgoed, Leopoldvest 3 te 3300 Tienen. aan als aanduiding voor deze opdracht, bij de ingebruikneming van het goed.

KOST ELK: 242 € (tweehonderd tweeënveertig euro)

Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen een deskundige aanduiden in gemeen overleg, ten laatste veertien dagen voor het einde van de huurovereenkomst, en bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij te laten benoemen door de Vrederechter.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige, door partijen of de Vrederechter aangeduid, definitief bindend, zonder mogelijk verzet of beroep.

Artikel 21. REGISTRATIE.

De huurder bevestigt te weten dat alle huurovereenkomsten verplicht dienen te worden geregistreerd. De kosten van de registratie, alsook de gebeurlijke boeten die er uit voortvloeien zijn ten lasten van de huurder.

Artikel 22. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Ingeval van vroegtijdige wederverhuring, moet dit gebeuren via een afgevaardigde van Schepers Vastgoed Leopoldvest 3 te 3300 Tienen en dit op kosten van de wederverhuurders.

Artikel 23. OVERLIJDEN.

In geval van overlijden - verdwijning - of wanbetaling mag het gehuurde goed na aangetekend schrijven, na 3 maanden vrij ter beschikking gesteld worden van de eigenaars en dit zonder uitdrukkelijke gerechtelijke tussenkomst.

Artikel 25 ROOKDETECTOREN.

Er zijn rookdetectoren geïnstalleerd in het goed. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of te verplaatsen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. Deze detector(en) is (zijn) voorzien van een batterij. Het is de huurder verboden deze batterij te gebruiken voor andere doeleinden en hij verbindt zich ertoe de verhuurder per post aangetekende brief te verwittigen wanneer de batterij leeg is of slecht functioneert.

Bijzondere voorwaarden.

De EPC voor de woning bedraagt: 358Kwh/m² Geldig tot:09/04/2023

Huurovereenkomst in vijf en twintig artikelen en elke bladzijde door beide partijen
geparafeerd.
Goedgekeurd de doorhalingen van lijnen en woorden als nietig.

Opgemaakt te **3300 TIENEN** op^{29 mei}.....**2015** in zoveel exemplaren als er
partijen zijn die een onderscheiden belang hebben en die allen erkennen een exemplaar te
hebben ontvangen.

DE VERHUURDER

DE HUURDERS

Gelezen en goedgekeurd
Beeckhaerts

(* handtekening van de echtgenoten en/of alle eigenaars of huurders voorafgegaan door
met de hand geschreven woorden "gelezen en goedgekeurd"

**BIJLAGE BIJ BIJ HET 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**

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 die volgt op 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. Beëindigingsmogelijkheden 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 maand 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 beëindigingsmogelijkheid 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

β

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 maand 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 maand.

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 9de en 6de 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 6de en 3de 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.

β

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 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. 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 zittagen in de **justitiehuisen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

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.