

# VERHUUROVEREENKOMST

---





Kantoor Herentals  
Fraikinstraat 7  
2200 Herentals  
014 22 00 00

Kantoor Lier  
Schapekoppenstraat 12  
2500 Lier  
03 337 44 66

Kantoor Nijlen  
Bevelsesteenweg 9  
2560 Nijlen  
03 311 82 01

renomar@era.be - [www.era.be/renomar](http://www.era.be/renomar)

## HUURCONTRACT

TUSSEN ONDERGETEKENDEN,

[Redacted text]

hierna genoemd verhuurder

en

[Redacted text]

hierna genoemd huurder

**wordt het volgende overeengekomen:**

### **ART. 1 VOORWERP EN BESTEMMING**

Door onderhavige overeenkomst geeft de verhuurder aan de huurder, - die aanvaardt een huis in huur, gelegen te **Sniederspad 24, 2980 Zoersel** welgekend van de huurder die verklaart het grondig bezocht en nagezien te hebben en die erkent het in goede staat van onderhoud ontvangen te hebben en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

§ Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij aanvang van de overeenkomst en uiterlijk binnen de eerste maand, na terbeschikkingstelling van het goed aan de huurder wordt er een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt.

Zij duiden daartoe aan: ERA RENOMAR

De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en is onderworpen aan registratie. ERA RENOMAR krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald. De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

De kosten voor de plaatsbeschrijving bedragen **€ 500,00 (incl. BTW)** en zijn te betalen door de huurder en de verhuurder, ieder voor de helft.

Het verhuurde pand wordt daadwerkelijk door de huurder als hoofdverblijfplaats gebruikt.

[Redacted signature]

BIV nr. 505.814

Het pand mag voor geen enkele handel gebruikt worden, noch de uitbating van om het even welk beroep. Het is alleen bestemd voor een normale huiselijke bewoning. Buiten de ondertekenende partijen en hun kinderen mogen geen derden inwonen zonder voorafgaandelijke uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. De bestemming mag zonder genoemde toestemming van de verhuurder, niet gewijzigd worden.

## **ART. 2 DUUR**

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de **duur van 3 jaar** en **aanvang nemende op 15/07/2022 om te eindigen op 14/07/2025**.

**De huurder erkent op de hoogte te zijn dat hij pas over de sleutels kan beschikken nadat aan volgende voorwaarden voldaan zijn:**

- **Eerste maand huur dient betaald te zijn.**
- **Huurwaarborg moet, indien gevestigd bij Korfine, gestort zijn op de derdenrekening van ERA Renomar voor aanvang van de huurovereenkomst.**
- **De eventuele kosten van opmaak plaatsbeschrijving dient op rekeningnr. van ERA Renomar te zijn overgemaakt.**

Beide partijen kunnen het contract beëindigen mits een opzegging van 3 maanden te betekenen bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van de duur van deze overeenkomst.

**De huurder** kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeg neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar.

Zegt huurder de overeenkomst in het eerste jaar op met een opzeggingstermijn van minder dan 3 maanden voor het einde van het jaarcontract, wordt de huurder automatisch een vergoeding verschuldigd op basis van een huurovereenkomst van lange duur.

Gaat het contract over op een lange duur, gelden de vergoedingen van een langdurige overeenkomst.

Bij ontstentenis van een tijdig gedane 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.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

**A. De verhuurder** kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden, indien hij voornemens is het goed **zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken** conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed **persoonlijk en werkelijk te laten betrekken** door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, 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 of wettelijk samenwoner tot in de derde graad mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november

2018. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarden en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 18 §1 eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

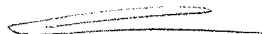
De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. Na de beëindiging van de werken dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

- Overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

- B. De huurder** krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.



BWA

BIV nr. 505.814

BLADZIJDE 3



De verhuurder van zijn kant blijft gehouden tot uitvoering van het oorspronkelijke opzegmotief of tot de betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 17 tot 19, voormeld, op straffe van een vergoeding aan de huurder van 18 maanden huur.

### **ART. 3 HUURPRIJS**

De basishuurprijs is vastgesteld op **1050,00 euro per maand**.

Behalve anders bepaald zullen de betalingen moeten uitgevoerd worden, per bestendige opdracht, op rekening van de verhuurder met [REDACTED] uiterlijk tegen de eerste van de maand.

De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat bij wanbetaling van de huur een forfaitaire schadevergoeding, samen met de achterstallige huur opeisbaar is, na aanmaning, van 50 euro. Tevens zal elke niet stipte betaling op de vervaldag, van rechtswege en zonder aanmaning een nalatigheidintrest van 1,5 % per begonnen maand, ten laste van de huurder, ten gevolg hebben.

#### *Herziening van de huurprijs*

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

### **ART. 4 INDEXERING**

Alle herzieningen van de huur die langs wettelijke of reglementaire weg zouden ingevoerd worden zijn onmiddellijk van toepassing vanaf de inwerkingtreding van de wijzigingen.

De onder art. 3 vastgestelde huurprijs zal vanaf heden automatisch en van rechtswege gekoppeld worden aan het indexcijfer van de consumptie prijzen (gezondheidsindex). Alle twaalf maanden, te beginnen met de datum van aanvang van onderhavige huurcontract, zal een indexaanpassing gebeuren als volgt:

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

Basisindex is deze die de maand van onderschrijving van het huidig huurcontract voorafgaat: index = **121,02 punten (maand juni 2022)**. De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

### **ART. 5 GEMEENSCHAPPELIJKE EN BIJZONDERE LASTEN**

Alle abonnementen op bedeling van koud of warm water, elektriciteit, telefoon, evenals de kosten zoals huur van tellers, kosten van gebruik en provisies met waarborgen zijn ten laste van de huurder.

## **ART. 6 BELASTINGEN EN TAKSEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

## **ART. 7 AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERING**

De huurder verbindt er zich formeel toe dat hij zijn burgerlijke aansprakelijkheid - inclusief brand, glasbreuk en waterschade – zal verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat het te verzekeren kapitaal de toepassing het proportionaliteitsbeginsel verbiedt. Dit zal hij moeten dekken vanaf de eerste tot en met de laatste dag van het huurcontract, benevens de brandrisico's e.a. van zijn persoonlijke goederen zoals inboedel, huisraad en dergelijke. Tenminste de nieuwwaarde min de sleet dient verzekerd te worden.

De verzekeringspolis moet voorzien, dat de verzekeraar het contract niet mag verbreken, zonder dat hij de verhuurder tenminste 14 dagen vooruit hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte heeft gesteld. De huurder moet voor de ingebruikname, het bewijs leveren dat hij zijn verplichtingen heeft nagekomen. (premie kwitantie)

De huurder verklaart uitdrukkelijk en zonder voorbehoud te verzaken aan het verhaal tegen de verhuurder uit hoofde van art. 1386 en 1721 van het burgerlijk wetboek.

## **ART. 8 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26 al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018<sup>1</sup>.

De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder (schriftelijk) over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

De huurder is verantwoordelijk voor het wettelijk vereiste periodiek onderhoud van het centraal verwarmingstoestel door een erkend vakman.

Ook voor individuele stooktoestellen en schoorstenen die aanwezig zijn in het goed, verbindt de huurder er zich toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar en tweejaarlijks voor gastoestellen. Het ruimen van putten en secreten valt ten laste van de huurder (één keer per jaar en met verplichting tot afgifte van een ruimingsattest). De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder. Bij beëindiging van de

<sup>1</sup> Te consulteren op de website [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)

huurovereenkomst en bij het verlaten van het onroerend goed zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal zes maanden oud mogen zijn.

Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen enz....

De huurder draagt zorg (indien aanwezig) voor onderhoud van zonnepanelen, ventilatiesysteem, warmtepomp, rolluiken, zonnewering, behangpapier, geverfde binnendeuren/plinten en muren, voor de parlofoon/videofoon, rookmelders en voor de sleutels en sloten.

De huurder staat in voor het regelmatig onderhouden van de tuin. Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven zal de eigenaar op kosten van de huurder iemand aanstellen om de tuin te onderhouden.

Het is de huurder niet toegestaan de muren in donkere kleuren te schilderen en de plafonds dienen steeds wit geschilderd te zijn. Schilderwerken mogen enkel worden uitgevoerd mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de eigenaar. De verhuurder behoudt steeds het recht te kunnen eisen dat de lokalen in hun oorspronkelijke toestand zouden hersteld worden, behoudens anders luidende schriftelijke overeenkomst.

Het is de huurder niet toegelaten gaten te boren in muurtegels, voegen, deurlijsten, deuren, ramenkozijnen.

Het is de huurder verboden om zonder uitdrukkelijk en voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder binnen het gehuurde goed enige decoratie aan te brengen of te verwijderen dat de actuele staat van het goed zou kunnen affecteren (vloer, deuren, muren, plafonds, ramen, ingebouwde meubelen, enz...).

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

#### **ART. 9 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, deponereert de huurder een verzekeringsbon ten bedrage van **3150,00 EUR**. Deze verzekeringsbon is op naam van de huurder. De intresten zullen gekapitaliseerd worden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag 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.

Dit bedrag wordt aan de huurder terugbetaald één maand na het verstrijken van de laatste termijn van onderhavige overeenkomst en na bestatiging door de zaakvoerder van het voorvermelde vastgoedkantoor van goede en volledige uitvoering in hoofde van de huurder van al diens verplichtingen. In geen geval kan deze waarborgsom aangewend worden door de huurder tot betaling van huurgeld, doch wel om mogelijke huurherstellingen te dekken die bij het einde van de huur ten laste van de huurder zouden kunnen gelegd worden.

De huurder zal steeds het gehuurde goed dienen te meubileren met voldoende huisraad waarvan de waarde minstens één jaar huurgeld dekt.

#### **ART. 10 BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER**

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed vrij en volledig te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers, minstens 3 dagen per week, gedurende twee opeenvolgende uren.



In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

#### **ART. 11 REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

De huurder erkent kennis genomen te hebben van het reglement van inwendige orde. De huurder verbindt er zich toe deze stipt na te leven en er de uitvoering van te verzekeren en ze ten overstaan van hem / haar / hen als tegenstelbaar te aanvaarden.

#### **ART. 12 ONDERVERHURING**

De huurders mogen in geen geval deze huurovereenkomst aan derden overlaten of het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk aan derden onderverhuren zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de eigenaars.

#### **ART. 13 HOOFDELIJKHEID**

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

#### **ART. 14 DIEREN**

Er zijn geen huisdieren toegelaten zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de eigenaars. Bij niet-naleving van deze verplichtingen kan de verhuurder de huurder direct laten verwijderen uit het gebouw.

#### **ART. 15 ONTEIGENING**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen aan de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

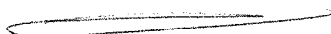
#### **ART. 16 REGISTRATIE**

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

#### **ART. 17 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC):**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verhuur, door energiedeskundige **Erna Calluy** gedateerd van **29/01/2014** met vermelding van unieke **code 20140128-0001519587-00000011-8 met een berekend energieverbruik van 413 kWh/m<sup>2</sup>**. De inhoud van dit certificaat werd door de verhuurder aan de huurder meegedeeld.

 *Call*

BIV nr: 505.814

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

#### **ART. 18 ROOKDETECTOREN**

Er is/zijn (een) rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt opgenomen in de plaatsbeschrijving.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

#### **ART. 19 BODEM**

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

#### **ART. 20 LEEGSTAND EN VERKROTING**

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

#### **ART. 21 STOOKOLIETANK**

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank.

De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

#### **ART. 22 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

#### **ART. 23 OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER**

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet automatisch een einde.

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn de verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

**ART. 24 VULGARISERENDE TOELICHTING**

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen))

Aldus opgemaakt in **3 exemplaren**, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, **te Nijlen, Bevelsesteenweg 9 op 12/07/2022** en één bestemd is voor het registratiekantoor.

Handtekening laten voorafgaan door de eigenhandig geschreven woorden "Voor akkoord" of "Gelezen en goedgekeurd".

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Large redacted signature area]





Kantoor Herentals  
Fraikinstraat 7  
2200 Herentals  
014 22 00 00

Kantoor Lier  
Schapekoppenstraat 12  
2500 Lier  
03 337 44 66

Kantoor Nijlen  
Bevelsesteenweg 9  
2560 Nijlen  
03 311 82 01

renomar@era.be - [www.era.be/renomar](http://www.era.be/renomar)