**Huur/verhuur van een woning als hoofdverblijfplaats**

 Tussen de ondergetekenden

De heer en/of mevrouw ..., wonende in ... te ..., hierna de verhuurder genoemd.

De heer en/of mevrouw ..., handel drijvende onder de benaming ..., gevestigd te ..., ingeschreven bij de BTW onder nummer ... en met als ondernemingsnummer ..., hierna de verhuurder genoemd.

De vennootschap naar ... recht ... met maatschappelijke zetel te ..., ingeschreven bij de BTW onder nummer ... en met ondernemingsnummer ... (RPR [zetel van bevoegde rechtbank]), hierbij vertegenwoordigd door ... in de functie van ... krachtens ..., hierna de verhuurder genoemd.

*en*

De heer en/of mevrouw ..., wonende in ... te ..., hierna de huurder genoemd.

ARTIKEL 1 - VOORWERP

De verhuurder geeft aan de huurder, die ermee instemt, een [gemeubelde | niet gemeubelde] [woning | appartement | kamer] in huur gelegen te [straat, huisnummer, postnummer, gemeente, verdieping en/of nr. appartement].

Het verhuurde goed bestaat uit de volgende vertrekken: living, keuken, slaapkamers, ... en eventueel aanwezige ingebouwde toestellen).

Meubels

Het verhuurde goed is voorzien van volgende meubels: kasten, stoelen, bed, ....

Tevens wordt [een alleenstaande garagebox | een parkeerplaats in een gemeenschappelijke garage] verhuurd [met nr.].

Tot het gehuurde goed behoort ook een kelder [met nr.].

De verhuurder verklaart een conformiteitsattest te hebben voor het verhuren van gemeubelde woningen of kleine woningen, en voegt daarvan een kopie als bijlage bij onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 1*BIS* – STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

*(enkel op te nemen bij verhuring voor meer dan 9 jaar in Vlaamse gewest)*

In toepassing van het Decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 wijst de verhuurder op volgende stedenbouwkundige informatie betreffende het verhuurde goed:

• voor het goed is er [een | geen] stedenbouwkundige vergunning uitgereikt

• de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: [gebruik hierbij de benamingen in het plannenregister]

• voor het goed werd er [een | geen] dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikelen 146 of 149 tot en met 151 van het decreet

en in deze zaak is de volgende beslissing gewezen: ...

• op het goed rust [een | geen] voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet.

M.b.t. de verkaveling waarin het goed gelegen is werd een akte van verdeling verleden op [datum]. De instrumenterende ambtenaar bracht de verhuurder en de huurder hiervan op de hoogte op [datum]. De verkavelingsvergunning dateert van [datum] en vermeldt volgende lasten en voorwaarden:

...

Huurder en verhuurder komen overeen dat deze lasten en voorwaarden als volgt zullen uitgevoerd worden:

...

*De huurder wordt in het bijzonder gewezen op artikel 99 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, dat luidt als volgt:*

“Artikel 99

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a. het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b. het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c. het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d. het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het Decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.”

ARTIKEL 2 – STAAT EN PLAATSBESCHRIJVING

De huurder aanvaardt het verhuurde goed in de staat waarin het zich bevindt of die zal blijken uit de op te maken plaatsbeschrijving.

Met betrekking tot de staat van het verhuurde goed zullen huurder en verhuurder een gemeenschappelijke plaatsbeschrijving opmaken bij het ingaan van de huurovereenkomst en uiterlijk binnen de eerste maand na de terbeschikkingstelling van het goed aan de huurder. Iedere partij is vrij zich voor deze plaatsbeschrijving op eigen kosten te laten bijstaan door een deskundige.

Met betrekking tot de staat van het verhuurde goed zal op tegenspraak een plaatsbeschrijving worden opgemaakt door een door partijen in gemeenschappelijk overleg – of bij gebrek aan overeenstemming door de vrederechter – aangeduide deskundige (of: door dhr./mevr. [naam, adres en kwalificatie deskundige]) bij het aangaan van de huurovereenkomst en uiterlijk binnen de eerste maand na de terbeschikkingstelling van het goed aan de huurder. De kosten van deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de partijen ieder voor de helft.

Op het einde van de huurovereenkomst zal op dezelfde wijze en met dezelfde tenlastelegging van de kosten een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade, en behoudens de verbeterings- en veranderingswerken waartoe de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven.

Bij ernstige wijzigingen aan het verhuurde goed door werken of schade, alsook bij werken waarvan sprake in artikel 8 hierna verbinden partijen zich ertoe een tussentijdse plaatsbeschrijving op te maken op de hiervoren beschreven wijze.

(*eventueel in het Vlaamse Gewest*)

De huurder verklaart een afschrift van het conformiteitsattest te hebben ontvangen. Dit attest vermeldt als datum van afgifte ....

ARTIKEL 3 – BESTEMMING

Het goed wordt verhuurd voor persoonlijk gebruik.

Huurder en verhuurder komen overeen dat het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats van de huurder dienst zal doen. Op onderhavige overeenkomst zal de Woninghuurwet derhalve van toepassing zijn.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen per aangetekend schrijven mocht hij zijn hoofdverblijfplaats wijzigen.

(ofwel: indien de huurder een gemeente, een OCMW, een VZW of Instelling van Openbaar Nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 is, of een Vereniging met sociaal oogmerk)

Het goed wordt verhuurd aan de huurder om het volledig aan een of meerdere natuurlijke personen onder te verhuren, voor zover deze personen minder gegoed zijn of zich in een behartigenswaardige sociale situatie bevinden zoals bepaald in artikel 1, § 1*bis* van de Woninghuurwet. De onderhuurder(s) mag (*mogen*) het goed enkel tot [zijn | hun] hoofdverblijfplaats bestemmen.

Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook worden uitdrukkelijk uitgesloten, en kunnen slechts toegelaten worden na schriftelijk akkoord van de verhuurder. In het bijzonder is de toepassing van de Handelshuurwet op onderhavige overeenkomst uitgesloten.

De huurder zal [in de garage | op de parkeerplaats] geen andere voorwerpen stallen dan zijn auto en/of een caravan, aanhangwagen, fietsen. In het bijzonder zal hij zich ervan onthouden licht ontvlambare of ontplofbare stoffen of voorwerpen die schade zouden kunnen teweegbrengen aan personen of goederen in de [garage | parking] achter te laten. In- en uitritten en gemeenschappelijke doorgangen dienen steeds vrij te worden gehouden. Kosten ingevolge het wegslepen of verwijderen van voorwerpen door de huurder op deze plaatsen achtergelaten zullen te zijnen laste worden gelegd.

Zo de huurder ingebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen i.v.m. de bestemming van het goed na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

Bovendien heeft de verhuurder, zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin o.m. begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend. Deze schadevergoeding dient eventueel gevoegd te worden bij andere vergoedingen, zoals o.m. de vergoeding voorzien in artikel 14 van deze overeenkomst.

De verhuurder verbindt er zich toe het gehuurde goed van voldoende huisraad te voorzien.

ARTIKEL 4 – DUUR

*Mogelijkheid 1: 9 jaar*

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 9 jaar, een aanvang nemende op [dag, maand, jaartal] om te eindigen op [dag, maand, jaartal].

De huurovereenkomst zal evenwel slechts ten einde lopen, indien de huurder of de verhuurder ten minste 6 maanden voor de vervaldag de overeenkomst opzegt. Indien geen opzegging wordt betekend, of de opzegging laattijdig gebeurt, wordt de huurovereenkomst verlengd met 3 jaar.

Hetzelfde geldt wanneer deze of latere verlengingen niet door een der partijen wordt opgezegd 6 maanden voor het verstrijken van de verlenging.

a) door de huurder In afwijking van het voorgaande zal de huurder de huurovereenkomst op ieder ogenblik kunnen opzeggen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden. Vindt de opzegging plaats tijdens de eerste driejarige periode, dan zal de verhuurder recht hebben op een vergoeding, zoals voorzien in artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet.

*- persoonlijk betrekken*

De verhuurder zal de huurovereenkomst te allen tijde kunnen opzeggen met inachtname van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij het goed persoonlijk wil betrekken of laten betrekken door een van zijn naaste verwanten. Is deze verwant een bloedverwant in de derde graad, dan mag de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid voorzien in de wet om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door een naaste verwant.

Eveneens kan hij de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van iedere driejarige periode om het goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, zij het met inachtname van een opzeggingstermijn van 6 maanden. Behoudens tijdens het eerste jaar van de huur, kan de verhuurder om genoemde reden op om het even welk ogenblik de huur opzeggen mits een opzegtermijn van 6 maanden, indien de werken tevens betrekking hebben op andere woningen in hetzelfde gebouw.

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid voorzien in de wet om de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen om het goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

Wenst de verhuurder de huurovereenkomst tegen het einde van het derde of het zesde jaar te beëindigen om een andere dan een van voormelde redenen, dan zal hij een opzeggingstermijn van 6 maanden moeten respecteren en de huurder een vergoeding verschuldigd zijn zoals voorzien in artikel 3, § 4 van voormelde wet.

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid voorzien in de wet om de huurovereenkomst tegen het einde van het derde of zesde jaar te beëindigen mits het betalen van een vergoeding aan de huurder.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan het recht van de huurder om in het gehuurde goed te blijven, na akkoord van de verhuurder of na rechterlijke beslissing, wegens uitzonderlijke omstandigheden in de zin van artikel 11 van de Woninghuurwet.

Indien de overeenkomst vervroegd wordt beëindigd door een opzegging uitgaande van de verhuurder, dan kan de huurder een tegenopzegging geven mits inachtname van een opzeggingstermijn van 1 maand. In dat geval zal geen vergoeding door de huurder verschuldigd zijn.

Voor zover de opzegging ten allen tijde kan plaatsvinden, gaat de opzeggingstermijn in de 1e dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

*Mogelijkheid 2: langer dan 9 jaar*

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van ... jaar, een aanvang nemende op [dag, maand, jaartal] om te eindigen op [dag, maand, jaartal].

De huurovereenkomst zal evenwel slechts ten einde lopen, indien de huurder of de verhuurder ten minste 6 maanden voor de vervaldag de overeenkomst opzegt. Indien geen opzegging wordt betekend, of de opzegging laattijdig gebeurt, wordt de huurovereenkomst verlengd met 3 jaar.

Hetzelfde geldt wanneer deze of latere verlengingen niet door een der partijen wordt opgezegd 6 maanden voor het verstrijken van de verlenging.

In afwijking van het voorgaande zal de huurder de huurovereenkomst op ieder ogenblik kunnen opzeggen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden. Vindt de opzegging plaats tijdens de eerste driejarige periode, dan zal de verhuurder recht hebben op een vergoeding, zoals voorzien in artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet.

*- persoonlijk betrekken*

De verhuurder zal de huurovereenkomst evenwel te allen tijde kunnen opzeggen met inachtname van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij het goed persoonlijk wil betrekken of laten betrekken door een van zijn naaste verwanten. Is deze verwant een bloedverwant in de derde graad, dan mag de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid voorzien in de wet om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door een naaste verwant.

Eveneens kan hij de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van iedere driejarige periode om het goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, zij het met inachtname van een opzeggingstermijn van 6 maanden. Behoudens tijdens het eerste jaar van de huur, kan de verhuurder om genoemde reden op om het even welk ogenblik de huur opzeggen mits een opzegtermijn van 6 maanden, indien de werken tevens betrekking hebben op andere woningen in hetzelfde gebouw.

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid voorzien in de wet om de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen om het goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

Wenst de verhuurder de huurovereenkomst tegen het einde van een driejarige periode te beëindigen om een andere dan een van voormelde redenen, dan zal hij een opzeggingstermijn van 6 maanden moeten respecteren en de huurder een vergoeding verschuldigd zijn zoals voorzien in artikel 3, § 4 respectievelijk § 7, 4° lid van voormelde wet.

De verhuurder ziet af van de mogelijkheid voorzien in de wet om de huurovereenkomst tegen het einde van een driejarige periode te beëindigen mits het betalen van een vergoeding aan de huurder.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan het recht van de huurder om in het gehuurde goed te blijven, na akkoord van de verhuurder of na rechterlijke beslissing, wegens uitzonderlijke omstandigheden in de zin van artikel 11 van de Woninghuurwet.

Indien de overeenkomst vervroegd wordt beëindigd door een opzegging uitgaande van de verhuurder, dan kan de huurder een tegenopzegging geven mits inachtname van een opzeggingstermijn van 1 maand. In dat geval zal geen vergoeding door de huurder verschuldigd zijn.

Voor zover de opzegging te allen tijde kan plaatsvinden, gaat de opzeggingstermijn in de 1e dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

Vermits deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van meer dan 9 jaar zullen huurder en verhuurder een authentieke akte m.b.t. de huur laten verlijden.

Partijen komen overeen dat het verlijden van de authentieke akte binnen de ... maanden *(bv. 1 maand zodat de registratie bij het Bestuur van BTW, Registratie en Domeinen binnen de wettelijke termijn van 2 maanden kan gebeuren door de notaris)* zal plaatsvinden.

Voor het verlijden van de authentieke akte zullen partijen zich wenden tot notaris [naam en voornaam] te [plaats].

Voor het verlijden van de authentieke akte zal de huurder een beroep doen op notaris [naam en voornaam] te [plaats] en de verhuurder op notaris [naam en voornaam] te [plaats].

De partijen hebben het recht ieder een notaris aan te duiden voor het verlijden van de authentieke akte.

*Mogelijkheid 3: maximum 3 jaar*

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van ... [jaar | maanden], een aanvang nemende op [dag, maand, jaartal] om te eindigen op [dag, maand, jaartal].

Wordt de huurovereenkomst niet opgezegd 3 maanden voor het verstrijken van de overeengekomen periode en blijft de huurder het goed bewonen, dan wordt de inwerkingtreding van de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor 9 jaar, met ingang van de inwerkingtreding van de oorspronkelijke overeenkomst. Huurder en verhuurder zullen in voorkomend geval over de opzeggingsmogelijkheden beschikken voorzien in de Woninghuurwet. De huurovereenkomst van korte duur kan evenwel eenmaal onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige overeenkomst verlengd worden, voor zover dit schriftelijk gebeurt en de totale duur van de huur hierdoor de 3 jaar niet overschrijdt.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan het recht van de huurder om in het gehuurde goed te blijven, na akkoord van de verhuurder of na rechterlijke beslissing, wegens uitzonderlijke omstandigheden in de zin van artikel 11 van de Woninghuurwet.

*Mogelijkheid 4: huur voor het leven*

De huurovereenkomst wordt gesloten voor het leven van de huurder, een aanvang nemende op [dag, maand, jaar] en eindigende bij het overlijden van de huurder.

Vermits deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode die normaliter langer duurt dan 9 jaar zullen huurder en verhuurder een authentieke akte m.b.t. de huur laten verlijden.

Partijen komen overeen dat het verlijden van de authentieke akte binnen de ... maanden zal plaatsvinden.

Voor het verlijden van de authentieke akte zullen partijen zich wenden tot notaris ... te ....

Voor het verlijden van de authentieke akte zal de huurder een beroep doen op notaris ... te ... en de verhuurder op notaris ... te ....

De partijen hebben het recht ieder een notaris aan te duiden voor het verlijden van de authentieke akte.

ARTIKEL 5 – DE PRIJS

De huurprijs wordt bepaald op ... EUR per [maand | trimester], vooraf betaalbaar [in handen van de verhuurder of zijn lasthebber | door overschrijving op | d.m.v. een permanente opdracht t.g.v. rekening met nummer ...-...-... van ... te ...].

Indien de huurovereenkomst voor een langere periode dan een jaar geldt, zal de huurprijs worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.

De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden, en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

(basishuurprijs×nieuw indexcijfer)/aanvangsindexcijfer =

 nieuwe huurprijs

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- de basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd;

- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;

- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten.

De huurprijs kan slechts aangepast worden aan de evolutie van de gezondheidsindex indien de belanghebbende partij aan de andere partij daartoe een schriftelijk verzoek overmaakt. Dit verzoek kan per gewone post worden verzonden of ter ondertekening voor ontvangst worden overhandigd. Achterstallen of teveel betaalde bedragen ingevolge deze aanpassing zullen slechts kunnen gevorderd of teruggevorderd worden voor ten hoogste de drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd overgemaakt. Van de clausule betreffende de aanpassing van de huurprijs zal van rechtswege afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijkingen oplegt.

Wanneer de huurprijs waartoe de huurder krachtens deze huurovereenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op een intrest, gelijk aan de wettelijke rentevoet. Eveneens heeft de verhuurder recht op dezelfde nalatigheidsintrest voor de achterstallen ingevolge de aanpassing van de huurprijs aan het indexcijfer, te rekenen vanaf de datum van het overmaken van de aanvraag tot aanpassing van de huurprijs.

Zowel huurder als verhuurder hebben het recht tegen het einde van iedere driejaarlijkse periode om herziening van de huurprijs te vragen, hetzij wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden is gestegen of gedaald met ten minste 20% t.a.v. de huurprijs die wettelijk eisbaar is op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot herziening van de huurprijs, hetzij wanneer de normale huurprijs met ten minste 10% is gestegen t.a.v. de wettelijk eisbare huurprijs op dat tijdstip, ten gevolge van werken die de verhuurder op zijn kosten heeft uitgevoerd of laten uitvoeren. Hierbij kan evenwel geen rekening worden gehouden met de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Voor de herziening van de huurprijs zal de belanghebbende partij daartoe een aanvraag richten aan de andere partij, tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van de driejaarlijkse periode. Bereiken partijen geen akkoord, dan kan de herziening worden gevorderd voor de vrederechter, tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van bedoelde periode. De nieuw overeengekomen of door de vrederechter toegestane huurprijs, zal een aanvang nemen met ingang van de volgende driejaarlijkse periode en zal vanaf dat tijdstip de basishuurprijs vormen voor de jaarlijkse indexaanpassing.

De eerste maand huur is betaalbaar vanaf [maand, jaar].

Bij huur voor het leven. Huurder en verhuurder zien af van de mogelijkheid herziening van de huurprijs te vragen tegen het einde van een driejarige periode.

ARTIKEL 6 – OVERDRACHT VAN HUUR OF ONDERVERHUUR

Het is de huurder verboden om zijn rechten op de verhuring of op een gedeelte ervan over te dragen, en evenmin de woning of een gedeelte ervan onder te verhuren.

Het staat de verhuurder vrij om uitzonderingen toe te staan aan de huurder nadat hij schriftelijk hierover geraadpleegd werd.

*(eventueel: indien de huurder een gemeente, een OCMW, een VZW of Instelling Openbaar Nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 is, of een Vereniging met sociaal oogmerk).*

Eventueel geeft verhuurder zijn toestemming om het goed volledig aan een of meerdere natuurlijke personen onder te verhuren, voor zover deze personen minder gegoed zijn of zich in een behartigenswaardige sociale situatie bevinden zoals bepaald in artikel 1, § 1*bis* van de Woninghuurwet.

ARTIKEL 7 – VERVREEMDING VAN HET GOED

In geval van vervreemding van het verhuurde goed om welke reden dan ook (*verkoop, inbreng in vennootschap, ruil, schenking, ...*) zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst kunnen opzeggen binnen de mogelijkheden geboden door de Woninghuurwet.

In voorkomend geval zal de huidige verhuurder de huurder geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL 8 – VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN

Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat de huurder vooraf schriftelijk verwittigd werd en de aard van het verhuurde goed niet gewijzigd wordt door de werken.

De uitvoering van deze werken mag niet tot gevolg hebben dat de huurder een deel van het verhuurde goed niet kan gebruiken voor een periode van meer dan 40 dagen.

Wordt de periode van 40 dagen overschreden – gedeeltelijk niet gebruik wegens de uitvoering van werken – dan heeft de huurder recht op een vermindering van de huurprijs.

De huurder zal in geen geval recht hebben op een schadevergoeding bij gedeeltelijk niet gebruik van het gehuurde goed, zelfs al wordt de termijn van de werkzaamheden overschreden met meer dan 40 dagen.

Heeft de uitvoering van de werken tot gevolg dat het verhuurde goed tijdelijk volledig onbewoonbaar wordt, dan heeft de huurder het recht om de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen aan de vrederechter, [alsmede | zonder] recht te hebben op vergoeding voor de geleden schade.

De regeling zoals voorzien in voorgaande alinea's geldt eveneens in geval van dringende herstellingen die de verhuurder laat uitvoeren en die geen uitstel gedogen zoals voorzien in artikel 1724 B.W.

Het is de huurder slechts toegelaten om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De huurder zal aan de verhuurder alle plannen en documenten voorleggen vooraleer de bouw- en milieuvergunning aan te vragen, wanneer deze vergunningen vereist zijn, of vooraleer met de werken een aanvang te nemen ingeval geen vergunning vereist is.

De verhuurder heeft bovendien het recht om zelf of door een gevolmachtigde toezicht uit te oefenen op de werken zolang deze werken aan de gang zijn.

De verhuurder of de eigenaar zal, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, kunnen eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

De veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen mogen niet tot gevolg hebben dat de aard van het gehuurde goed gewijzigd wordt.

De veranderingen, verbouwingen, herinrichtingen of verbeteringen zullen door de verhuurder of eigenaar verworven zijn zonder dat aan de huurder enige vergoeding verschuldigd is, noch bij de uitvoering van de werken, noch bij het einde van de huur.

Wanneer voor het verhuurde goed een postinterventiedossier bestaat in de zin van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, kan de huurder hiervan kennis nemen.

Deze kennisgeving zal gebeuren door overhandiging van een kopie van het dossier, dat de huurder [bv. 15 dagen] vooraf aan de verhuurder dient aan te vragen. De kosten hiervan vallen ten laste van de huurder.

De huurder kan dit dossier inzien [in het kantoor | ten huize] van (*schrappen*) de verhuurder.

ARTIKEL 9 – ONDERHOUD EN KLEINE HERSTELLINGEN

De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en van de plaatselijke gebruiken alsook degene die specifiek in dit artikel worden geregeld.

De huurder moet alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, tenzij de schade veroorzaakt werd door ouderdom of overmacht.

De huurder draagt eveneens zorg voor het onderhoud van de rolluiken en zonneblinden, behang en geverfde binnenmuren, voor de elektrische bellen en voor de sleutels en sloten.

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte brengen van schade of beschadiging die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Mocht hij nalaten dergelijke schade of beschadiging te melden dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurder voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

De huurder moet zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en er het onderhoud van verzekeren.

De huurder moet de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas, elektriciteit en petroleum, evenals de huurprijs van de meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet, het internet en de kabeltelevisie/radio. De telefoonrekeningen zijn integraal te zijnen laste.

De huurder moet de leidingen, meters en kranen beschermen tegen vorst. Hij moet er voor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

(*eventueel voor appartementen*)

Voor zover de appartementen niet over afzonderlijke meters beschikken, zal de huurder .../...ste betalen van het verbruik van water, gas, elektriciteit en/of petroleum, evenals van de huurprijs van de meters. De huurder zal hiervoor maandelijks een vast voorschot betalen van ... EUR. Dit bedrag kan jaarlijks worden herzien op basis van het gemeenschappelijk verbruik van het voorgaande jaar. Jaarlijks zal een definitieve afrekening gebeuren op voorlegging van facturen.

Uiteraard dienen kosten m.b.t. nutsvoorzieningen die wel per appartement geïndividualiseerd zijn, door de huurder persoonlijk te worden gedragen.

De verhuurder wijst elke aansprakelijkheid af m.b.t. ongelukken die zich zouden voordoen bij het normale gebruik van de lift. Voor ongevallen te wijten aan het slechte onderhoud van de lift zal hij zijn aansprakelijkheid niet ten nadele van de huurder kunnen afwentelen. De verhuurder zal het bedrijf dat zich met het onderhoud van de lift bezighoudt op de hoogte houden van de staat van de lift, mochten er gebreken of onregelmatigheden optreden tussen twee onderhoudsbeurten. Het is de huurder toegelaten bij de verhuurder of de syndicus navraag te doen naar het gevolg van bepaalde klachten die verband houden met de staat van de lift.

De huurder zal op zijn kosten de schoorstenen en rookkanalen minstens eenmaal [per jaar | per ... jaar] laten reinigen. De verhuurder heeft het recht bewijs van de uitvoering van deze verplichting en van de betaling van de kosten ervan te vragen.

ARTIKEL 10 – VERZEKERING

De huurder zal een brandverzekering nemen voor gans het door hem gehuurde goed (en, *voor appartementen:* voor zijn evenredig aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw), evenals ter dekking van zijn inboedel. De polis moet zowel het huurrisico als het verhaal van derden verzekeren. De huurder moet een kopie van de polis aan de verhuurder overhandigen bij de aanvang van de huurovereenkomst. De huurder moet het bewijs dat hij de premies betaald heeft, kunnen voorleggen telkens als de verhuurder hierom verzoekt.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden en op initiatief van welke partij dan ook.

ARTIKEL 11 – BELASTINGEN

De huurder neemt voor zijn rekening alle belastingen en heffingen – welke ook hun oorsprong zij – waarmee het gehuurde goed door het Rijk, de provincie, het gewest of de gemeente belast werd of zal worden, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

(*eventueel: voor appartementen*)

De huurder neemt *a rato* van .../...ste voor zijn rekening alle belastingen en heffingen – welke ook hun oorsprong zij –, waarmee het gebouw waarin het gehuurde appartement zich bevindt, door het Rijk, de provincie, het gewest of de gemeente werd of zal worden belast, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

De verhuurder zal daartoe de nodige bewijsstukken voorleggen waarna de huurder op eerste verzoek van de verhuurder aan deze laatste zal betalen.

De verhuurder neemt de betaling van de onroerende voorheffing voor zijn rekening.

ARTIKEL 12

A) – HUISHOUDELIJK REGLEMENT (ALLE APPARTEMENTEN BEHOREN TOE AAN DEZELFDE EIGENAAR)

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van het huishoudelijk reglement en verbindt er zich toe de voorschriften van dit reglement na te leven en uit te voeren.

Kopie van dit reglement wordt als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

De verhuurder behoudt zich het recht voor aan dit reglement wijzigingen aan te brengen in functie van nieuwe evoluties en eventuele geschillen tussen huurders van het appartementsgebouw.

De kosten m.b.t. het gewone onderhoud van het voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelte van het appartementsgebouw, hierin begrepen de vergoeding voor de conciërge, evenals van verlichting, waterverbruik, verwarming, onderhoud van de liften, e.d. m.b.t. deze delen zullen voor [aandeel van het verhuurde goed in het geheel van het gebouw] gedragen worden door de huurder. Samen met de huurprijs zal de huurder bij wijze van voorschot hiertoe telkens een bedrag overschrijven van ... EUR op rekening van de verhuurder. De verhuurder heeft het recht het saldo na definitieve afrekening van de jaarlijkse kosten te vorderen en de plicht het eventueel teveel betaalde terug te storten. Bovendien heeft hij het recht de voorschotten aan te passen in functie van de uitgaven van het voorgaande kalenderjaar.

ARTIKEL 12

B) – MEDE-EIGENDOM (DE APPARTEMENTEN BEHOREN TOE AAN MEERDERE EIGENAARS)

De verhuurder vestigt de aandacht van de huurder op volgende bepalingen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde en op volgende beslissingen van de algemene vergadering die van invloed zijn op de huurder en de huurder verbindt zich ertoe deze bepalingen te eerbiedigen:

[opsommingen van relevante bepalingen en beslissingen].

De verhuurder wijst de huurder in het bijzonder op het bestaan van een reglement van interne orde, waarvan de laatste actualisatie dateert van ..., en de huurder verklaart hiervan kennis te hebben genomen.

De verhuurder zal de naam en het adres van de huurder meedelen aan de syndicus van het appartementsgebouw.

Het aandeel van het appartement in de kosten m.b.t. het gewone onderhoud van het voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelte van het appartementsgebouw, hierin begrepen de vergoeding voor de conciërge, evenals van verlichting, waterverbruik, verwarming, onderhoud van de liften, e.d. m.b.t. deze delen zullen gedragen worden door de huurder. Samen met de huurgelden zal de huurder bij wijze van voorschot hiertoe telkens een bedrag overschrijven van ... EUR op rekening van de verhuurder. De verhuurder heeft het recht het saldo na definitieve afrekening van de vereniging van mede-eigenaars te vorderen en de plicht het eventueel teveel betaalde terug te storten. Bovendien heeft hij het recht de voorschotten aan te passen in functie van de uitgaven van het voorgaande kalenderjaar.

ARTIKEL 13 - WAARBORG

De huurder verbindt er zich toe om voor de aanvang van de huurtermijn tot zekerheid van zijn verplichtingen een huurwaarborg overeenkomstig artikel 10 van de Woninghuurwet te stellen:

ofwel een som geld gelijk aan 2 maanden huur te storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een openbare kredietinstelling, bank of spaarbank naar zijn keuze en de verhuurder hiervan bewijs te leveren. De door het aldus geplaatste geld opgebrachte intrest zal worden gekapitaliseerd. De verhuurder verkrijgt voor elke schuldvordering wegens gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van deze rekening;

ofwel een bankwaarborg van drie maanden huur ten gunste van de verhuurder te stellen bij [kredietinstelling].

De huurwaarborg zal slechts vrijgegeven worden aan de huurder of de verhuurder mits een schriftelijk akkoord tussen beiden wordt opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst, of een afschrift van een rechterlijke beslissing wordt overgelegd.

De huurder verbindt er zich toe ten gunste van de verhuurder tot zekerheid van zijn verplichtingen een waarborg in effecten te stellen waarvan de waarde overeenkomt met 2 (3) maanden huur. Deze waarborg dient voor de inwerkingtreding van de huurtermijn in een geïndividualiseerd en geblokkeerd effectendepot te worden geplaatst bij een openbare kredietinstelling, bank of spaarbank. De huurder zal hiervan bewijs leveren aan de verhuurder. De verhuurder verkrijgt voor elke schuldvordering wegens gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van dit effectendepot. Deze waarborg zal slechts vrijgegeven worden aan de huurder of de verhuurder mits schriftelijk akkoord tussen beiden opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst, of een afschrift van een rechterlijke beslissing.

De huurder verbindt er zich toe ten gunste van de verhuurder tot zekerheid van zijn verplichtingen een waarborg in effecten te stellen waarvan de waarde overeenkomt met 2 (3) maanden huur. Deze waarborg dient voor de aanvang van de huurtermijn afgegeven te worden in handen van de verhuurder.

De waarborg zal na het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven worden na het opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, mits de huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en de eventuele aan het gehuurde goed aangebrachte schade heeft vergoed.

ARTIKEL 14 – ONTBINDING

In geval deze overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de huurder, moet de huurder als wederverhuringsvergoeding een som betalen die gelijk is aan drie maanden huurprijs geldend op het ogenblik van de ontbinding.

Eenzelfde som zal uitbetaald worden door de verhuurder aan de huurder, mocht de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst bekomen van de bevoegde rechter wegens zware fout vanwege de verhuurder.

In geen geval telt de toepassing van het schadebeding ter dekking van de eventuele huurschade.

ARTIKEL 15 – VERANTWOORDELIJKHEID

In geval van onderbreking in de levering van gas, water of elektriciteit kan de verhuurder niet verantwoordelijk gesteld worden voor de geleden schade noch voor de gebruiksderving.

(*eventueel: voor appartementen*)

De huurder verbindt zich ertoe elk gebrek onmiddellijk aan de verhuurder of syndicus te melden.

ARTIKEL 16 – ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE

De huurder en de verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

ARTIKEL 17 – SLOTREKENINGEN

Bij het einde van deze huurovereenkomst zal de huurder het betalingsbewijs voor de slotrekeningen van gas, elektriciteit en water dienen voor te leggen aan de verhuurder, alsook die van telefoon, internet en kabeltelevisie.

ARTIKEL 18 – BEZOEKRECHT

De huurder dient toe te staan dat tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop een bericht aangebracht wordt ten behoeve van kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers. De huurder zal eveneens dulden dat het gehuurde goed bezichtigd wordt gedurende 3 werkdagen, gedurende twee uren, waarvoor de concrete afspraken onderling en te gepasten tijde geschieden.

ARTIKEL 19 – REGISTRATIE

De registratie van onderhavige overeenkomst, alsmede de betaling van registratierechten *(de boete ingeval niet tijdig geregistreerd wordt)* vallen ten laste van de verhuurder.

ARTIKEL 20 - WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de verhuurder als woonplaats het volgende adres ....

De verhuurder verbindt er zich toe elke adresverandering schriftelijk aan de huurder te melden.

De huurder kiest zijn woonplaats in het gehuurde goed, zolang hij geen nieuwe woonst in België heeft kenbaar gemaakt.

ARTIKEL 21 - GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van .... Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Aldus opgemaakt in ... exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, te ... op ..., en één bestemd voor het Bestuur van BTW, Registratie en Domeinen

|  |  |
| --- | --- |
| [handtekening] | [handtekening] |

*De huurder*

*De verhuurder*

**Bijvoegsel bij de huurovereenkomst d.d.** ...

In afwijking van hetgeen overeengekomen werd in de huurovereenkomst d.d. ..., gesloten tussen [Dhr. | Mevr. | de NV | de BVBA | ....] ..., de verhuurder, en Dhr. en/of Mevr. ..., de huurder, wordt overeengekomen hetgeen volgt:

De huurder verbindt er zich toe de hiernavolgende werken die ingevolge de huurwet door de verhuurder moeten worden verricht, op zijn kosten uit te voeren aan de woning, (*eventueel toevoegen:* ten einde de woning te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid): ...

In die zin ziet de huurder af van zijn recht dat het verhuurde goed hem moet worden geleverd beantwoordende aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Als tegenprestatie voor de werken uit te voeren door de huurder, verbindt de verhuurder er zich toe gedurende een periode van ... jaar af te zien van de rechten hem geboden door de wet om de huurovereenkomst vervroegd te beëindigen.

(*en/of*)

De verhuurder ziet gedurende een periode van ... jaar (eveneens) af van de mogelijkheid de huurprijs om de 3 jaar te herzien.

(*en/of*)

Gedurende een periode van ... jaar zal de huurprijs (bovendien) teruggebracht worden op ... EUR per maand, doch onderworpen blijven aan de jaarlijkse aanpassing in functie van het indexcijfer.

*(ofwel), (doch verplicht indien de werken bedoeld zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid)* Tijdens de uitvoering van de werken zal de huurder geen huurgelden verschuldigd zijn.

De werken zullen aanvangen uiterlijk binnen ... maanden na het ingaan van de huur.

Bij het einde van de werken zal een oplevering op tegenspraak plaatsvinden.

Aldus opgemaakt in ... exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, te ... op ....

|  |  |
| --- | --- |
| [handtekening] | [handtekening] |
| De huurder | De verhuurder |

*Bijlagen (enkel voor het Vlaams Gewest):*

1. Stedenbouwkundig uittreksel *(enkel bij verhuring voor meer dan 9 jaar, wanneer overeenkomst opgemaakt door instrumenterende ambtenaar*)

2. De eigenaar verstrekt aan de huurder een kopie van een geldig energieprestatiecertificaat.

*Bijlage: Omstandige plaatsbeschrijving*

*Bijlage volgens artikel 11bis van de Woninghuurwet*

*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 veiligheidsgaranties 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 betrekt 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*

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.

**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 zitdagen in de **justitiehuizen** 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.

*HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST*

**III. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Brusselse Huisvestingscode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op grond van de **Brusselse Huisvestingscode** moeten de in het Brussels Gewest gelegen woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen:

1° **de verplichte elementaire veiligheid**, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;

2° **de verplichte elementaire gezondheid**, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3° **de verplichte elementaire uitrusting**, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

**IV. 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.

**11) 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.

**12) 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.

**13) 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.

**14) 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 betrekt 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

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.

**15) 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.

**16)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.

**17)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.

**18)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.

**19) 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.

**20) 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 zitdagen in de **justitiehuizen** 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.