

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN APPARTEMENT

Tussen de ondergetekenden

Mr. / Mrs.
Bedrijf :
Adres
.....
Tel/Gsm :
e-mail :

hierna de "VERHUURDER " genoemd en

Mr. / Mrs.
Geboren teop.....
ID Paspoort nr :
Rijksregisternr – RPR :.....
Adres :
Tel/Gsm :
e-mail :

Hierna de "HUURDER" genoemd

werd het volgende overeengekomen:

Art.1. Onderwerp

Bij deze verhuurt de verhuurder aan de huurder, die aanvaardt, een appartement/huis gelegen te(**.....e verdiep**) en omvattende: inkomhal, woonkamer, volledig ingerichte keuken met toestellen + wasmachine en droger, eetkamer, **slaapkamers**, douchekamer/ badkamer met lavabo, ligbad en wc. (zie detail in de plaatsbeschrijving). **Parking** : ja / neen
Het gezin van de huurder bestaat uit persoon.

Art.2. Duur

Deze huur wordt gesloten voor een periode van**Maanden/ Jaar** te beginnen op /... / **20...** en van rechtswege eindigende op /... / **20..**. Vanaf deze einddatum kan de verhuurder terug vrij beschikken over zijn appartement.

De huurder zal de huurperiode niet kunnen opzeggen voor deze einddatum. Hij zal moeten instaan voor de betaling van de huur. Indien de huurder voor het einde van deze huurperiode toch het pand wil verlaten mag hij een andere huurder voorstellen mits uitdrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.

Indien de huurder de overeenkomst wenst te verlengen of op te zeggen zal hij dit moeten mededelen per aangetekende brief minimum 2 **maanden** op voorhand voor het einde van deze overeenkomst of in onderling akkoord met de eigenaar (ondertekening van een gemeenschappelijk akkoord), anders zal de overeenkomst automatisch eindigen op de afgesproken einddatum. De huurder heeft geen verbrekingskosten indien de huur eindigt op de afgesproken einddatum en de opzeg 2 maanden op voorhand is medegedeeld.

Bij een verlenging van de overeenkomst zal er **ofwel** een nieuwe huurovereenkomst worden opgemaakt **ofwel** een addendum aan deze overeenkomst worden toegevoegd. Zoniet heeft de eigenaar het recht om dit appartement te verhuren vanaf de einddatum van de huurperiode.

Moest de huurder **langer** dan **één** jaar het pand huren kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip worden beëindigd met de inachtneming van een **opzeggingstermijn van drie maanden**, betekend per aangetekend schrijven. Onderstaanden **verbrekingskosten** zijn dan van toepassing, indien de opzeggingdatum valt binnen :

- het 1st. jaar : drie maanden huur
- het 2de. jaar : twee maanden huur
- het 3de. jaar : één maand huur

De huurder mag het gehuurde goed **niet onderverhuren** nog de huurovereenkomst overdragen zonder uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

De verhuurder kan enkel de huurovereenkomst beëindigen zonder verbrekingskosten met de inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand na de vooropgestelde afgesproken 6 maanden huurperiode.

Art.3. Betaling van de huur

Totale maandelijkse huurprijs + kosten : € / m

Totale maandelijkse Parkingprijs :€ / m

Basishuurprijs is€ waarvan 90% € onroerend gedeelte en 10 % € roerend gedeelte plus de kosten van€ voor :

- T.V. aansluiting en abonnement van een standaard pakket van 35 zenders
- Internet aansluiting en abonnement standaard voor 2 gebruikers,
- Wataansluiting en abonnement,
- Gasaansluiting en abonnement,
- Verwarming aansluiting en abonnement
- Elektriciteit aansluiting en abonnement
- Algemene kosten
- Schoonmaak (kan op afspraak mits extra betaling)

In de kosten zit€ per maand voor verwarming en elektriciteit als forfait inbegrepen, indien meerverbruik dan wordt er een supplement aangerekend.

De huurder moet deze regelmatig en vooraf betalen zodat de verhuurder gecrediteerd wordt voor de 1e van elke maand. Tot nader bericht dienen de betalingen te gebeuren via automatische betalingsopdracht op rekeningnummer

IBAN :.....

BIC :

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

Art.4. Indexering van de huur

Enkel van toepassing indien de huurperiode meer als één jaar is. Dan komen de partijen overeen dat de huurprijs zal verbonden zijn aan het gezondheidsindexcijfer bekendgemaakt in het Belgische Staatsblad of

<http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/gezondheidsindex/>

Op elke verjaardag van het begin van de huurovereenkomst zal de huurprijs door toepassing van volgende formule aangepast worden:

$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in Art.3.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst wordt afgesloten, d.w.z. de maand 20., zijnde,....

De aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Art.5. Lasten eigen aan het gebouw

Het abonnement op waterverdeling, elektriciteit en verwarming, en de hieraan verbonden kosten zoals de kosten van aansluiting en de huur der meters vallen ten laste van de **verhuurder**.

Art.6. Belastingen

De belastingen geheven door de openbare besturen voor diensten verstrekt aan de huurders van het gebouw vallen ten laste van de verhuurder. De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder.

Art.7. Waarborg

De huurder verstrekt aan de verhuurder een huurwaarborg tot een maximum bedrag overeenkomend met **2** maal de huurprijs van Art3, zijnde

€ (..... **Euro**).

Dit bedrag kan in de vorm van een bankcheque/ cash / geblokkeerde rekening / bankwaarborg worden overhandigd. Ten laatste op/...../20.....

Deze zal dienen voor de betaling van de eventuele berokken schade na het einde van de huurperiode.

De huurwaarborg kan niet gebruikt worden voor de betalingen van de maandelijkse huur.

Deze waarborgverplichting zal eindigen wanneer na de uitgaande plaatsbeschrijving beide partijen het eens zijn van de eventuele geschatte waarde van de brokken schade in het appartement.

Art.8. Verzekering, ongevallen, aansprakelijkheid, herstellingen en onderhoud

- a) Gedurende de volledige duur van de huur zal de verhuurder de woning laten verzekeren via de blokpolis van het gebouw of als eigenaar van het pand voor brand en waterschade. De verhuurder zal zijn eigen inboedel waar hij eigenaar van is verzekeren tegen diefstal, brand en waterschade. **De huurder moet zich verzekeren voor zijn eigen inboedel voor diefstal, brand en waterschade, zowel materiële als lichamelijke schade aan derden.**

Gedurende de volledige duur van de huur zal de huurder zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor brand en waterschade laten dekken tot een bedrag gelijk aan 240 (tweehonderd veertig) maal de maandelijkse huurprijs, tenzij partijen in onderling overleg anders zijn overeengekomen. Deze verzekering zal voor de verzekeraar de verplichting bevatten de polis niet op te zeggen zonder verwittiging van de verhuurder. **De huurder moet binnen de dertig dagen na ondertekening van de huurovereenkomst het bewijs van deze verzekering voorleggen.**

- b) De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van elk ongeval waarvoor deze laatste kan verantwoordelijk gesteld worden. Hij zal dit ook doen voor schade aan het dak en aan de ruwbouw van het gebouw waarvan van de herstelling ten laste van de verhuurder valt. De huurder moet de grote herstelwerken gedogen die ten laste van de verhuurder vallen, zelfs indien deze werken meer dan veertig dagen in beslag nemen.

- c) Vallen ten laste van de huurder, de kleine herstellings- en onderhoudswerken en de grote herstellingen die normaal ten laste van de verhuurder vallen maar die veroorzaakt zijn door de huurder of door een derde waarvoor hij verantwoordelijk is. Vallen ten laste van de huurder het reinigen, het vervangen van gebarsten of gebroken ruiten, het goede onderhoud der rolluiken en van alle apparaten en installaties van het gehuurde goed, in het bijzonder zonder dat deze opsomming beperkend is, de water-, gas-, elektriciteit-, centrale verwarmingsapparaten, sanitaire installatie en afvoerbuizen, regenbakken, septische putten en sterfputten, bel- en telefooninstallaties.

De huurder zal, indien nodig, zorg dragen voor het herstellen en vervangen van elk toestel of elke installatie die gedurende de huur beschadigd worden, tenzij deze schade te wijten is aan ouderdom of aan een eigen gebrek. Hij zal de installaties beschermen en zal erop toezien dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet door zijn toedoen verstopt worden, zolang hij het gehuurde feitelijk bewoont.

Elke schade voortvloeiend uit niet-naleving van de bovengenoemde verplichtingen zal op kosten van de huurder hersteld worden.

- d) De verhuurder zal niet verantwoordelijk zijn voor de ongemakken of schade die kunnen voortvloeien uit bovengenoemde verdelingen of installaties voor welke reden ook. Hij kan slechts aansprakelijk gesteld worden voor de toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en apparaten in de verhuurde plaatsen waarvoor hij verantwoordelijk is, indien vaststaat dat hij schriftelijk op de hoogte gesteld werd, maar niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen genomen heeft om daaraan te verhelpen.
- e) De huurder zal het gehuurde goed in goede staat van reinheid onderhouden.

Art.9. Wijzigingen aan het gehuurde goed

Het gehuurde goed mag slechts mits schriftelijke toestemming van de verhuurder gewijzigd worden. Tenzij anders overeengekomen, verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding aan de huurder (zie ook bijzondere voorwaarden).

Bij gebrek aan een schriftelijk akkoord kan de verhuurder eisen dat het verhuurde goed in zijn oorspronkelijke staat hersteld wordt.

Er mogen absoluut geen werken uitgevoerd worden (geen gaten boren, geen schilderwerken, vloeren) absoluut niets zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Art.10 Plaatsbeschrijving bij begin en einde van de huur

OFWEL

Komen de partijen overeen dat ze onderling een akkoord vinden voor de plaatsbeschrijving.

OFWEL

Wijzen de partijen een expert aan voor de intredende en/of uittrekkende plaatsbeschrijving.

Expert : tel :, mail, adres.....

De kosten van de deze plaatsbeschrijving zullen ieder **voor de helft door beide partijen** worden gedragen, tenzij anders bedongen tussen partijen.

OFWEL

komen de partijen overeen dat de beschreven bijlage van de gedetailleerde plaatsbeschrijving met de inventarislijst zal dienen als bewijs van staat van bevinding. Deze beschrijving wordt overhandigd en goedgekeurd samen met de huurovereenkomst.

Art.11. Bestemming van het goed

De huurder verklaart het goed te huren uitsluitend voor eigen gebruik **als hoofdwoonplaats** van de huurder met zijn familie. Hij mag deze bestemming slechts wijzigen mits een schriftelijk akkoord van de verhuurder. Het gehuurde goed kan in **geen** geval vallen onder de toepassing van de wet op de handelshuur. **Onderverhuring is niet toegelaten.**

Art.12. Woonstkeuze - burgerlijke stand

De huurder verklaart woonstkeuze te doen in het verhuurde gebouw gedurende de volledige duur van de huur. Dit zal ook zo zijn voor alle gevolgen van de huur, zelfs nadat hij het goed verlaten heeft, indien hij het bestaan van een nieuwe woonplaats niet aan de verhuurder betekend heeft.

Art.13. Onteigening - einde

- a) In geval van onteigening van het verhuurde goed kan de huurder geen enkele vergoeding van de verhuurder eisen en kan hij zich slechts verhalen tegen de onteigenaar.
- b) In geval van ontbinding door de schuld van de huurder, zoals voorzien in artikel 1760 van het burgerlijk wetboek, stellen de partijen de tijd die nodig is voor wederverhuring vast op drie maanden.

Art.14. Affiches en bezoek

In geval van verkoop of verhuur van het gebouw of **twee maanden voor het einde van de huur**, moet de huurder tot aan de dag van zijn vertrek toelaten dat affiches aangebracht worden op de meest zichtbare plaatsen en dat de kandidaten het gebouw vrij en volledig kunnen bezoeken gedurende ten hoogste twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag, in onderling akkoord te bepalen. Gedurende de volledige duur van de huur mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het verhuurde goed bezoeken mits voorafgaande afspraak.

Art.15. Genot

De huurder zal het gehuurde goed als een goed huisvader gebruiken.

Art.16. Registratie - Hoofdelijke verplichtingen – Overlijden

De registratiekosten van de huurovereenkomst vallen ten laste van de **verhuurder**. De verhuurder zal zorg dragen voor de registratie. De verplichtingen onder deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de partijen, hun erfgenamen of recht- hebbenden, ten welken titel ook. De erfgenamen of rechthebbenden van zowel de huurder als de verhuurder kunnen echter de huurovereenkomst beëindigen binnen een periode van ten hoogste 6 maanden te rekenen vanaf het overlijden van één der huurders of verhuurder mits vooropzeg van 3 maanden betekend per aangetekend schrijven.

Art.17. Toepasselijke wetten

De wederzijdse rechten en plichten der partijen worden vastgesteld in deze overeenkomst en aangevuld door de Belgische wetten voor alles wat niet geschreven is.

Art. 18. EPC (Energieprestatiecertificaat)

De huurder erkent kopij van het EPC te hebben ontvangen, de inhoud ervan voldoende te kennen en geen verdere omschrijving of toelichtingen te wensen vanwege de verhuurder.

Art. 19. Huisdieren – Roken

Huidieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Tussen partijen is er overeengekomen dat er niet in het pand mag worden gerookt. Indien er toch cigarettengeur kan opgemerkt worden, zal er een extra kost worden aangerekend van 1000 €, die van de waarborg zal worden afgehouden. Deze kost zal gebruikt worden om alle linnengoed, gordijnen, zetels, enz terug reukvrij te maken.

Artikel 22 – 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.

Artikel 23 – Vulgariserende bijlage

Conform art. 11 bis. WONINGHUURWET WORDT IN BIJLAGE 1 HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 (BELGISCH STAATSBLAD 21 MEI 2007 – ERRATUM BELGISCH STAATSBLAD 31 MEI 2007) MET DE BEDOELDE MODELTEKST GEVOEGD. DEZE TOELICHTENDE BIJLAGE IS LOUTER INFORMATIEF EN HEEFT GEEN RECHTSKRACHT.

Bijlage 1 (pagina 11-15):

Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 – Erratum Belgisch Staatsblad 31 mei 2007)

Bijlage 2 (pagina 16):

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

Bijzondere voorwaarden :

Er wordt 150 euro aangerekend als uitgaande schoonmaakkosten voor ramen binnen en buiten, keukenkasten, laden en kasten binnen en buiten, afzuigkap, filter van droger, zeepbakje van wasmachine, wassen en strijken van linnengoed, ontkalken van toestellen, enz.

Bewijs van waarborg :

Overhandigen van sleutels :

Overhandigen van afstandsbediening :

Bewijs van verzekering :

Bijlage plaatsbeschrijving goedgekeurd en gekregen op :

Gedaan te, op20.. in exemplaren, elk der partijen verklarend dat zij een exemplaar ontvangen hebben.

(handtekening voorafgegaan door "Gelezen en goedgekeurd")

De Verhuurder ,

De Huurder,

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

F. 2007 — 2217 (2007 — 2036)

[C — 2007/09543]

4 MAI 2007. — Arrêté royal pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil. — Erratum

Au *Moniteur belge* du 21 mai 2007, les annexes à l'arrêté royal du 4 mai 2007 sont remplacées par les annexes qui suivent :

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

N. 2007 — 2217 (2007 — 2036)

[C — 2007/09543]

4 MEI 2007. — Koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007, worden de bijlagen bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 vervangen door de bijlagen die hierna volgen :

BIJLAGE BIJ BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

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

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

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

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanal 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 ventilationsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilationsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

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

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

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

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

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

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

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de

verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

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

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

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

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

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

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

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

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

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

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

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

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

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

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de

opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

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

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

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt. In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

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

c. Huurovereenkomst met een korte duur

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 6^{de} 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.

Bijlage 2: Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid

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

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

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden. De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

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

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

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

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

- 1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;
- 2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :
 - a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
 - b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
 - c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;
- 4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;
- 5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;
- 6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning. Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben. De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik. De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken. De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

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