

# Algemene voorwaarden bij huurovereenkomst tweede verblijfplaats

## Artikel 1

De huurder verklaart het goed ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en daaraan geen andere gebreken of beschadigingen te hebben vastgesteld dan die vermeld in de plaatsbeschrijving die tussen partijen is opgemaakt en als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd.

Indien in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn of worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

## Artikel 2

Indien wordt vastgesteld dat het gehuurde goed door meer dan de in de overeenkomst vermelde personen wordt gebruikt, zal de huurprijs verhoogd worden met 50,00 € per persoon per dag.

## Artikel 3

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de verhuurde lokalen te verzekeren. Hij heeft echter in elk geval en zonder voorafgaande verwittiging toegang tot de lokalen om controle -en herstellingswerken uit te voeren en om de lokalen opnieuw ter verhuring aan te bieden.

## Artikel 4

Het verbruik van energie boven het in de overeenkomst vermelde voorschot zal aangerekend worden. Het vooraf betaalde voorschot is een forfaitair minimumbedrag dat in elk geval verschuldigd is en bijgevolg niet restitueerbaar is.

Individuele verbruiken worden steeds aangerekend op basis van individuele meters en tellers, dewelke op ieder ogenblik door beide partijen geraadpleegd kunnen worden.

Verbruiken worden aangerekend aan de hierna aangegeven forfaitaire prijzen:

\* water koud 4,00 €/m<sup>3</sup>

\* water warm 7,25 €/m<sup>3</sup>

\* elektriciteit 0,17 €/kWh

De huurder verklaart op de hoogte te zijn van de plaatsing van de meters ter bepaling van het energieverbruik en ontslaat de verhuurder van zijn plicht tot tegensprekelijke vaststelling van begin- en eindtellerstanden. In geval van meningsverschil zal de eindtellerstand van de vorige huurder genomen worden als begintellerstand en zal de begintellerstand van de volgende huurder genomen worden als eindtellerstand.

## Artikel 5

De in de huurovereenkomst bedongen basishuurprijs vertegenwoordigt een koopkracht, die overeenstemt met het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand januari 2018 (=basisindex). Teneinde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs automatisch en van rechtswege ieder jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst aangepast volgens de formule:

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

waarbij de nieuwe index deze is van de maand voorafgaand op deze van de aanpassing.

De huur zal echter nooit lager mogen zijn dan de in de overeenkomst beschreven basishuurprijs.

Het niet tijdig opheffen van een huurprijsverhoging door de verhuurder houdt geen afstand van recht in.

Bij laattijdige betaling is er vanaf de vervaldatum een nalatigheidsintrest van 1,5 % per begonnen maand verschuldigd door de huurder. Aanmaningen die het gevolg zijn van laattijdige of onvoldoende betaling worden als volgt aangerekend: 6,50 € voor elke brief, 20,00 € voor elke aangetekende brief.

Het formuleren van klachten of het instellen van een gerechtelijke procedure sluit de verplichting tot betalen van de huurder nooit uit.

Het afgeven van de sleutels alleen, kan in geen enkel geval de verantwoordelijkheid van de huurder uitsluiten.

### **Artikel 6**

De huurovereenkomst zal pas uitwerking kunnen krijgen na het door de huurder daadwerkelijk betalen van de huur, de vaste kosten en de waarborg op de rekening van de verhuurder zoals bepaald in de overeenkomst.

### **Artikel 7**

De huur stopt automatisch om 10 u 's morgens op de laatste dag van de huurperiode.

Indien de sleutels op dat moment niet tegen afzonderlijke kwijting teruggebracht zijn en indien het appartement niet opnieuw verhuurd is, zal de verhuurder het recht hebben om het contract te verlengen met een zelfde periode als de basisperiode van het contract.

Indien de sleutels op dat moment niet tegen afzonderlijke kwijting teruggebracht zijn en het appartement wel opnieuw verhuurd is, behoudt de verhuurder zich het recht voor om het appartement vrij te maken en alle eigendom van de huurder uit het appartement te halen. In dit laatste geval zal er ter dekking van de hierbij komende kosten ten laste van de huurder een vast bedrag aangerekend worden van 250,00 €.

Het vroegtijdig verlaten van het gehuurde appartement door de huurder ontslaat deze niet van zijn contractuele verplichtingen.

Bij het einde van de overeenkomst zal er een plaatsbeschrijving worden opgesteld. Op dat moment neemt het huurcontract een einde.

Bij het niet of te laat afgeven van de sleutels zal er een kostendekkingssom van 100,00 € per sleutel worden afgehouden van de door de huurder betaalde waarborg.

### **Artikel 8**

De overeenkomst kan na het verstrijken van de eerste maand huur door beide partijen worden beëindigd mits het in acht nemen van een opzeggingstermijn van 14 dagen.

Dit geldt echter niet in het geval de huurovereenkomst afgesloten werd via bookingsites en er aldus promotionele huurprijzen van toepassing zijn op de huurovereenkomst. In dat geval is de huurovereenkomst niet vervroegd opzegbaar.

De opzegging dient schriftelijk te worden meegedeeld aan de tegenpartij en de bewijslast hiervan ligt bij de opzeggende partij.

## **Artikel 9**

Indien de overeenkomst niet verlengd wordt, zullen de ontvangen waarborgen na afhouding van alle door de huurder nog verschuldigde bedragen, geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald aan de huurder binnen de 30 dagen nadat het contract een einde neemt. De huurder kan in geen enkel geval aanspraak maken op de reeds betaalde waarborg om huurgelden aan te zuiveren, zelfs niet voor de laatste maanden. De huurders worden er tevens op gewezen dat bij het huren van een tweede verblijfplaats de Woninghuurwet niet van toepassing is en dat dit ondermeer voor gevolg heeft dat de betaalde waarborgen geen intrest opleveren en omwille van administratieve problemen niet op een gepersonaliseerde rekening worden geplaatst.

## **Artikel 10**

Het is de huurder verboden het gehuurde goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk in onderhuur te geven, of de huur, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk over te dragen. Enkel met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder kan van dit verbod worden afgeweken. In geen geval mag de overnemer of onderhuurder in het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats vestigen, of het gehuurde goed gebruiken voor de uitoefening van een kleinhandel of een ambachtelijke bedrijvigheid die onder de Handelshuurwet zou vallen.

## **Artikel 11**

De huurder zal het gehuurde goed als een goed huisvader aanwenden. De verhuurder staat in voor de herstelling van defecten te wijten aan sleet en voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

## **Artikel 12**

De huurder verbindt er zich toe om voor de gehele duur van de overeenkomst een brandverzekering af te sluiten voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, waarin zijn aansprakelijkheid voor alle huurrisico's en die van zijn eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden gedekt is voor de volle waarde van het gehuurde, en om op verzoek van de verhuurder de polis en de laatste premiekwijting voor te leggen.

## **Artikel 13**

Geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mag aan het gehuurde goed worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. De toegestane veranderingen, verbeteringen of verfraaiingen komen bij het einde van de overeenkomst van rechtswege toe aan de verhuurder, die daarvoor aan de huurder geen vergoeding verschuldigd zal zijn. Indien de huurder zonder toestemming verbouwingen of veranderingswerken heeft uitgevoerd, kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het einde daarvan, eisen dat de plaatsen op kosten van de huurder in hun vroegere toestand worden hersteld, onverminderd schadevergoeding zo daartoe grond bestaat. Indien de verhuurder verkiest de uitgevoerde werken te behouden, is hij evenmin enige vergoeding verschuldigd.

## **Artikel 14**

Wanneer de huurovereenkomst ten nadele van de huurder ontbonden wordt wegens wanprestatie, zal de huurder gehouden zijn de verhuurder te vergoeden voor alle geleden schade, waarvan het minimum vast wordt bepaald op 1 maal de maandelijkse huurprijs, verschuldigd op de dag van de ontbinding.

### **Artikel 15**

In geval van vervreemding van het gehuurde door de verhuurder zal de nieuwe eigenaar de huur kunnen beëindigen door schriftelijk opzegging en mits het in acht nemen van een opzeggingstermijn van 14 dagen en binnen 6 maanden na de verkrijging.

### **Artikel 16**

De verhuurder kan onmiddellijk en zonder vooropzeg de overeenkomst beëindigen en de toegang tot de lokalen weigeren in de volgende gevallen :

- Wanneer de huur gedurende 2 maanden niet werd betaald
- Indien er een politieel of gerechtelijk onderzoek tegen de huurder lopende is
- Bij het weigeren of blokkeren van de toegang tot de lokalen
- Bij het niet naleven van de voorschriften of bevelen van de verhuurder
- Bij klachten van verscheidene andere huurders

Bij toepassing van bovenstaande regeling zal de huurder gedurende 24 uur de mogelijkheid hebben de lokalen te ontruimen. Indien de lokalen op dat ogenblik nog niet ontruimd zouden zijn, machtigt de huurder de verhuurder om op zijn kosten en voor zijn risico de lokalen te ontruimen.

### **Artikel 17**

Het eigendom waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich thans bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het grondig te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. De huurder is verplicht binnen de 24 uur na aanvang van het contract een grondige plaatsbeschrijving op te stellen en deze ter ondertekening aan de verhuurder voor te leggen. Gebeurt dit niet dan wordt de huurder geacht akkoord te gaan met de plaatsbeschrijving die werd opgesteld bij het verlaten van de lokalen door de vorige huurder. Bij het verstrijken van onderhavige overeenkomst, zal de huurder het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming..

Voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij vertrek, zal de huurder, ten laatste veertien dagen vóór zijn vertrek, de verhuurder uitnodigen. Indien de huurder de verhuurder niet uitnodigt, zal de huurder zich achteraf moeten neerleggen bij de plaatsbeschrijving die op verzoek van de verhuurder door een gespecialiseerd onafhankelijk kantoor zal worden opgesteld. Indien er geen akkoord kan bereikt worden en er toch een andere deskundige door de rechtbank wordt aangeduid, zijn de kosten hiervan ten laste van de huurder.

### **Artikel 18**

De gehuurde lokalen hebben als bestemming "tweede verblijfplaats" en zullen in geen enkel geval door de huurder mogen worden gebruikt als permanente verblijfplaats en de huurder verbindt er zich toe zijn domicilie niet te nemen op het adres van het gehuurde goed. Bovendien zullen de lokalen in geen enkel geval mogen gebruikt worden voor de uitoefening van een kleinhandel of van een bedrijvigheid die onder de Handelshuurwet zou vallen.

### **Artikel 19**

De kosten, registratierechten en eventuele boeten, wegens deze overeenkomst verschuldigd, komen ten laste van de huurder.

### **Artikel 20**

Alle huurcontracten worden slechts afgesloten mits bekrachtiging door de eigenaar der gebouwen.

**Artikel 21**

De huurder zal de rechtsgeldigheid van het contract slechts kunnen inroepen vanaf het ogenblik dat de waarborg en de kosten betaald zijn.

**Artikel 22**

Alle overeenkomsten waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, evenals alle andere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, worden uitsluitend beheerst door het Belgisch recht.

Alle geschillen tussen partijen omtrent overeenkomsten die aan deze algemene voorwaarden zijn onderworpen, behoren uitsluitend tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Leuven.

**Artikel 23**

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle nieuwe huurovereenkomsten tweede verblijfplaats vanaf 1 maart 2018.

Deze Algemene Voorwaarden worden als bijlage bij de huurovereenkomst gevoegd en zijn eveneens vrij te raadplegen op <https://www.be-housing.be/nl/pages/terms>

Aangezien de verhuurder zich het recht voorbehoudt deze voorwaarden te wijzigen, adviseren wij de huurder deze pagina regelmatig te bezoeken om zo steeds de laatste versie te kunnen raadplegen.