

Een woning huren: wat zijn de bijkomende kosten?

De huurwet bevat geen gedetailleerde lijst van kosten die huurders naast de huurprijs nog dienen te betalen. Wel wordt in de wet in algemene termen uitgelegd wat de verantwoordelijkheden van beide partijen zijn.

In de overheidsbrochure De huurwet vindt u meer informatie over alle aspecten van de huurwetgeving. U kunt deze brochure downloaden op de portaalsite www.belgium.be, deel Publicaties, Huisvesting. Hieronder vindt u een korte samenvatting van de bepalingen in verband met huurkosten.

Verbruikskosten

Naast de huurprijs betalen huurders vaak ook kosten voor het verbruik van water en energie, voor het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes en van liften enz. Die kosten worden naast de huurprijs vermeld in onze advertenties en op onze website. Ofwel wordt er een vast bedrag aangerekend (een "forfait"), ofwel betaalt de huurder de werkelijke kosten. In sommige gevallen, voornamelijk bij de verhuur van huizen, betaalt de huurder de kosten rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen en worden geen kosten betaald aan de verhuurder.

Onderhoudskosten en herstellingen

De verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de huurwoning gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst in goede staat is en gebruikt kan worden zoals bij het begin van de huurovereenkomst. Het vervangen van een vaatwasmachine die bij de woning hoort bijvoorbeeld, is dus voor rekening van de verhuurder. Grote herstellingen en onderhoudswerken, bijvoorbeeld de vervanging van een defecte stookketel, van oudere ramen of van vaste vloerbekleding die slijtage vertoont, zijn ook voor rekening van de verhuurder. Ook herstellingen van schade veroorzaakt door overmacht (bijvoorbeeld de vervanging van ramen na stormschade) zijn voor rekening van de verhuurder.

De huurders zijn verplicht de woning te onderhouden. Zij moeten zorgen voor het regelmatige onderhoud van de woning, de tuin en de aanwezige installaties (bijvoorbeeld jaarlijks onderhoud van de verwarmingsinstallatie, vegen van de schouw, snoeien van bomen en vrijhouden van dakgoten). Veroorzaakt de huurder schade, dan moet die uiteraard ook worden hersteld. In de plaatsbeschrijving die wordt opgemaakt bij ingang van de huurovereenkomst wordt de toestand van de woning beschreven. Bij het eind van de huurovereenkomst moet de huurder de woning in dezelfde toestand overdragen aan de verhuurder.

Huurders zijn ook verantwoordelijk voor de herstellingen van schade die niet werd veroorzaakt door slijtage, ouderdom of overmacht. Voorbeelden zijn de vervanging van een ovenlampje of rolluiklint, het herstellen van een lekkende kraan, het onderhouden en/of oliën van de houten vloeren.

Informeer de verhuurder bij problemen!

Zoals vermeld moet schade veroorzaakt door ouderdom, slijtage of overmacht hersteld worden door de verhuurder. De huurder is echter wel verantwoordelijk de verhuurder te informeren bij problemen. Laat de huurder het na om een probleem met een afvoerbuis aan de verhuurder te melden en treedt daardoor onomkeerbare waterschade op, dan moet de huurder zelf de schade vergoeden.



Uit het Burgerlijk Wetboek :

Art. 1720. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Art. 1721. Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend. Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

Art. 1754. Herstellingen ten laste van de huurder, of geringe herstellingen tot onderhoud, waartoe, behoudens andersluidend beding, de huurder gehouden is, zijn die welke door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden en, onder andere, de herstellingen :

- Aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;
- Aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;
- Aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;
- Aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
- Aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten.

Art. 1755. Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

Art. 1756. Het ruimen van putten en van sekreten komt ten laste van de verhuurder, indien niet het tegendeel bedongen is.