

NIEUWE HUURWETGEVING VANAF 01 SEPTEMBER 2018

Op 01 september 2018 is het nieuwe Vlaamse huurdecreet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen in vergelijking met de “oude” wetgeving?

Hierna een eerste overzicht:

1. Toepassingsgebied

Het nieuwe huurdecreet zal niet alleen van toepassing zijn op huurcontracten die betrekking hebben op uw hoofdverblijf, maar zal ook toegepast dienen te worden op studentenkamers en – woningen.

2. Opvragen van gegevens omtrent de huurder worden ingeperkt

Het is een alom gekende situatie.

De verhuurder wenst informatie in te winnen omtrent de kandidaat huurder teneinde er zeker van te zijn dat hij een goede, solvabele en betrouwbare huurder in zijn pand laat.

In de nieuwe regeling mag men enkel nog vragen mogen stellen over het verdienvermogen van de kandidaat.

3. Opzeggingsmogelijkheid voor contracten van korte duur

Contracten van korte duur konden in principe niet vroegtijdig worden opgezegd.

Dit hield in dat de huurder dus (theoretisch althans) tot het einde van de huurtijd verbonden was aan het contract, zonder mogelijkheid van vroegtijdige opzegging.

Thans heeft de wetgever willen tegemoet komen aan de huidige huurmarkt alwaar heel wat contracten van korte duur worden afgesloten.

Er zal een mogelijkheid zijn om, mits een opzeggingstermijn van drie maand te respecteren, dergelijke overeenkomst op te zeggen.

Evenwel dient opgemerkt dat er ook een opzeggingsvergoeding zal aan gekoppeld zijn van 0,5 maand, 1 maand of 1,5 maand wanneer men de overeenkomst opzegt in de derde, tweede of eerste jaar huur.

4. Huurwaarborg van 2 naar 3 maand

Enkele jaren geleden werd de huurwaarborgregeling aangepast en herleidde men het aantal maanden huur van 3 naar 2 maand indien de huurder deze volledig en onmiddellijk kon betalen en op zo'n geblokkeerde rekening storten.

Daarnaast werden ook enkele andere modaliteiten ingevoerd teneinde die huurwaarborg te voldoen.

Thans komt men terug op die beslissing en verhoogt men opnieuw de huurwaarborg van 2 naar 3 maand.

Op studentenkamers en –woningen blijft het aantal maanden waarborg 2 maand.

Ook nu worden nieuwe modaliteiten ingevoerd zodat de huurders gemakkelijker kunnen voldoen aan de verplichting om die huurwaarborg te storten.

Na het beëindigen van de huurovereenkomst kan de verhuurder slechts gedurende één jaar de vrijgave van de waarborg vragen in zijn voordeel, b.v. na tussenkomst van een vonnis of wanneer partijen akkoord zijn dat de waarborg aangewend wordt om de achterstallige huur te voldoen.

5. Verplichte brandverzekering

Wanneer men andermans woning bewoont en er ontstaat brand, is men als huurder, behoudens tegenbewijs, aansprakelijk.

Door elke huurder te verplichten een brandverzekering te nemen wordt die huurder ook beter beschermd.

Wel dient opgemerkt te worden dat onder de oude wetgeving het onderschrijven van een brandpolis (bijna altijd) een contractuele verplichting was hetgeen onder de nieuwe wetgeving een wettelijke verplichting wordt.

6. Regeling bij nieuwe samenlevingsnormen

Gezien de samenlevingsnormen in onze samenleving doorheen de jaren sterkt zijn gewijzigd of veranderd, heeft de nieuwe huurwetgeving een aantal bepalingen opgenomen voor mede-huur.

Het gaat dan vooral om regels in het geval van het beëindigen van het huwelijk/wettelijke samenwoning of wanneer er sprake is van een nieuwe samenwonende partner of zelfs samenwonen met vrienden.

7. Verstrenging regels inzake uithuiszetting

Wanneer men als verhuurder de huurgelden niet ontvangt en men stapt naar de Vrederechter om de huurovereenkomst te doen ontbinden, en men vraagt tevens de machtiging tot uithuiszetting wordt het OCMW hiervan vlugger op de hoogte gebracht.

*

*

Dit zijn slechts enkele krachtlijnen van de nieuwe wet die dus op **01 september 2018** van kracht is.

Hebt U als verhuurder of huurder vragen omtrent deze materie? Aarzel in geen geval om met ons contact te nemen. Wij stellen graag voor U uw contract op.