

HET NIEUWE VLAAMSE HUURDECREET: WAT VERANDERT ER VOOR U?

Vanaf **1 januari 2019** trad het nieuwe Vlaamse huurdecreet in werking, dat van toepassing is op alle huurovereenkomsten die gesloten zijn vanaf deze datum.

Wij lichten voor u de belangrijkste nieuwigheden toe.

HUURADVERTENTIE

Wanneer de kandidaat-verhuurder een pand te huur zet, dient deze de nodige waakzaamheid aan de dag te leggen. Zo dient deze de kosten, lasten en de huurprijs bekend te maken, opdat de kandidaat-verhuurder voldoende zou geïnformeerd zijn.

Opgelet! Wanneer dit niet wordt nageleefd, loopt de kandidaat-verhuurder het risico te worden veroordeeld tot een GAS-boete van 50 tot 350 euro.

HUURWAARBORG

Een van de belangrijkste wijzigingen is dat de huurwaarborg wordt **opgetrokken van twee naar drie maanden**, om de verhuurder te beschermen tegen een insolvabele huurder.

De huurwaarborg kan nu vier vormen aannemen:

- Een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder
- Een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder
- Een bankwaarborg t.g.v. een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling
- Een persoonlijke borgstelling

Opgelet! Wanneer u de huurwaarborg cash of op uw bankrekening ontvangt zal dit een rente opleveren voor de huurder. De huurder zal het bedrag ook mogen gebruiken als betaling van de huurprijs, op voorwaarde dat hij tegelijk hetzelfde bedrag op een geblokkeerde rekening plaatst.

DUUR EN OPZEGTERMIJN

Opzegging huurovereenkomsten korte duur

Huurcontracten van negen jaar blijven nog steeds de regel. Maar de **huurcontracten van korte duur** kunnen vanaf nu **door de huurder vroegtijdig beëindigd worden**, zelfs al werd dit niet bedongen in het contract.

De huurder dient hier wel een opzegvergoeding te betalen van anderhalve maand, wanneer hij opzegt in het eerste jaar, één maand huur wanneer hij opzegt in het tweede jaar en een halve maand huur wanneer hij opzegt in het derde jaar.

Opzegging huurovereenkomsten lange duur

- Opzegging renovatieovereenkomst

Vroeger kon men enkel aan het einde van de eerste en tweede driejarige periode de huurovereenkomst wegens grondige renovatiewerken vroegtijdig opzeggen.

Nu kan men op elk ogenblik opzeggen, maar kan de opzegtermijn van zes maanden niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode.

- Opzegging voor persoonlijk gebruik

De verhuurder kan nog steeds de huurovereenkomst op elk ogenblik opzeggen. Hij dient hiervoor een opzegtermijn van 6 maanden te respecteren.

Nieuw is dat wanneer de verhuurder opzegt voor zijn partner of afstammelingen de opzeggingstermijn nooit kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode.

SAMENWONEN EN MEDEHUUR

Het nieuwe decreet regelt nu ook het statuut van feitelijke samenwonenden die willen toetreden tot een bestaand huurcontract. Hiervoor zal de toestemming van de verhuurder vereist zijn.

Verder kunnen medehuurlers elk afzonderlijk de huurovereenkomst opzeggen.

VERZEKERING

Opgelet! De huurder is vanaf nu wettelijk verplicht een verzekering af te sluiten voor brand en waterschade.

OVERLIJDEN HUURDER

In geval dat de 'laatste' huurder komt te overlijden wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder.

Wanneer de erfgenamen binnen deze periode van twee maanden echter te kennen geven dat zij de huurovereenkomst zullen verder zetten, dan wordt de huurovereenkomst niet ontbonden.

Indien de erfgenamen de huurovereenkomst niet wensen verder te zetten, dienen zij de twee maanden huur, als ook een vergoeding ten bedrage van één maand te betalen aan de verhuurder.

Tom De Smet & Adriaan Jans, advocaten LM&DS

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.