

WELKE KOSTEN ZIJN TEN LASTE VAN DE HUURDER OF DE VERHUURDER ?

De verplichtingen van de eigenaar

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de eigenaar volgende elementen te zijnen laste dient te nemen:

- **De grote herstellingen:** daken, gevel, structuur van het gebouw, vervanging van ramen, herstelling van lift en gemene delen, maar ook van alle uitwendige delen van het verhuurde gebouw: balkon, terras, ...
- **De belangrijke onderhoudswerken:** aanpassingen van een niet-conforme elektrische installatie, vervanging van gebroken dakpannen, herstellen van goten, ...
- **De herstellingen omwille van schade door ouderdom, normale slijtage of overmacht:** herstellingen van lekkages omwille van de ouderdom, onderhoud van gasleidingen, onderhoud van een regenwaterput, ruimen van septische putten, vervangen van een versleten kraan, ...

De verplichtingen van de huurder

Van zijn kant moet de huurder het gebouw beheren als een goede huisvader, dit wil zeggen dat hij het moet schoonmaken, onderhouden en dat hij instaat voor **kleine herstellingen** die voortvloeien uit het dagelijks gebruik maar ook dat hij de schade zal herstellen die door zijn schuld of verwaarlozing is ontstaan.

Enkele voorbeelden: een afgesprongen stuk email uit de badkuip, een verstopte gootsteen, de krabbels van de kinderen op de muur, een gebroken ruit, de dichting van een lekkende kraan, het schoonhouden van goten en verwijderen van de aanwezige bladeren, het ontkalken van een boiler, het vegen van de schoorsteen, de vervanging van elektrische zekeringen en schakelaars, het schoonmaken van muren en plafonds, het reinigen van kelders op het einde van de huurceel, het vernietigen van kakkerlakken of ander ongedierte (behalve, in betreffend geval, als deze schadelijke insecten vastgesteld zijn in de plaatsbeschrijving vóór het overhandigen van de sleutels of in de loop van de eerste maand huur – wat schriftelijk moet worden bevestigd) ...

Tot slot heeft de huurder **de verplichting om de eigenaar te verwittigen** in geval van problemen. Bijvoorbeeld als een dakgoot dreigt neer te storten of als er vochtproblemen in het gebouw ontstaan. Als hij dit niet doet, wordt hij verantwoordelijk gesteld voor de schade die hieruit voortvloeit.