

KORTLOPENDE HUUROVEREENKOMST VOOR HOSPITAKAMER (met domiciliëring van de huurder)

Vlaams Woninghuurdecreet

Tussen de ondergetekenden:

De eigenaar bewoner, verhuurder (familienaam en eerste twee voornamen van de verhuurder)

.....
met rijksregisternummer¹.....
wonende te (postnummer, plaats, straat, huisnummer)

.....
Hierna genoemd "verhuurder"

EN

De huurder (familienaam en eerste twee voornamen van de huurder)

.....
met rijksregisternummer².....
wonende te (postnummer, plaats, straat, huisnummer)

.....
Hierna genoemd "huurder"

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Hoedanigheid van de partijen

De verhuurder is eigenaar-bewoner van het verhuurde goed en is er ook gedomicilieerd.
De huurder is één persoon/twee personen* en heeft zijn/haar hoofdverblijfplaats in het verhuurde goed.

Artikel 2: Omschrijving en bestemming van het gehuurde goed

De verhuurder verhuurt, aan de huurder, in het gebouw gelegen te (postnummer, plaats, straatnaam, huisnummer)
.....
één gemeubelde/ niet gemeubelde hospitakamer*, gelegen op de verdieping.

Het gehuurde goed bestaat uit:

- voor **persoonlijk gebruik** (precieze beschrijving van de hospitakamer/ruimtes die voor persoonlijk gebruik van de huurder zijn, en een omschrijving van meubilair/gebruiksvoorwerpen in die ruimtes die eigendom zijn van de verhuurder):

.....
.....
.....

- voor **gemeenschappelijk gebruik** met de verhuurder (precieze beschrijving van de ruimtes die voor gemeenschappelijk gebruik met de verhuurder zijn, en een omschrijving van meubilair/gebruiksvoorwerpen in die ruimtes die eigendom zijn van de verhuurder / waarbij alle meubilair/gebruiksvoorwerpen in die ruimtes eigendom zijn van de verhuurder*):

.....
.....

¹ Bij gebrek aan rijksregisternummer vermeldt u datum en plaats van geboorte.

² Bij gebrek aan rijksregisternummer vermeldt u datum en plaats van geboorte.

*schrappen wat niet past

Alle andere ruimtes in het gebouw zijn voor persoonlijk gebruik van de verhuurder. Alle meubilair/gebruiksvoorwerpen in die ruimtes zijn eigendom van de verhuurder.

De hospita kamer is bestemd als **hoofdverblijfplaats** van de huurder. De huurder betreft de hospita kamer als **één persoon** en ontvangt deze enkel voor **persoonlijk gebruik**. Inwoonst, onderverhuur en huuroverdracht zijn verboden. Bij domiciliëring van de huurder in de bevolkingsregisters zal de huurder ingeschreven worden op het adres van de verhuurder als samenwonend met de verhuurder en zijn gezin. Beide partijen zijn op de hoogte dat dit mogelijks financiële gevolgen kan hebben op eventuele uitkeringen of anders financiële tegemoetkomingen. De hospita kamer kan **niet** worden gebruikt voor **beroepsdoeleinden**.

De verhuurder dient het gehuurde goed in alle opzichten in **goede staat van onderhoud** te leveren.

Het gehuurde goed moet bij het sluiten van de huurovereenkomst voldoen aan de **elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit** in uitvoering van **artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen**.

Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan voormelde elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, is **nietig**. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

Het gehuurde goed dient tenslotte eveneens gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst te beantwoorden aan de **elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit** zoals bepaald door artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De huurder en verhuurder stellen samen een **omstandige plaatsbeschrijving** op, uiterlijk binnen de eerste maand waarin de huurder over het gehuurde goed kan beschikken. Indien de huurder en verhuurder de plaatsbeschrijving laten opstellen door een expert (*naam van expert invullen indien van toepassing*)....., dan dragen zij elk de helft van de kosten (*vermeld de totale kost voor een intredende plaatsbeschrijving: euro*). De plaatsbeschrijving wordt als **bijlage bij de huurovereenkomst** gevoegd.

Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn 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 3: Duur van de huur

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een **korte duur** vanjaar / maanden* (*maximum 3 jaar³*) met aanvang op/...../..... en eindigend op/...../.....

Deze huurovereenkomst kan onder het korte duurstelsel maar **eenmaal en alleen schriftelijk** en onder dezelfde geldelijke voorwaarden, behoudens het recht op jaarlijkse indexering⁴, worden **verlengd**, zonder dat de totale duur van de huur onder het korte duurstelsel langer dan drie jaar mag zijn.

Enkel de **huurder** kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip **vervroegd beëindigen** met een **opzeggingstermijn van drie maanden**, die ten vroegste kan ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een **vergoeding** die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste korte duur huurovereenkomst.

³ De duur mag maximaal 3 jaar bedragen, zo niet wordt de huurovereenkomst omgezet in een negenjarige huurovereenkomst.

⁴ Tenzij het recht op indexering uitdrukkelijk wordt uitgesloten.

*schrappen wat niet past

Zolang echter op het moment van de opzegging de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden na ondertekening, zijn de in de vorige alinea bepaalde opzeggingstermijn en -vergoeding niet van toepassing. Wel dient de huurder de verhuurder op de hoogte te brengen van de opzegging die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Deze **huurovereenkomst neemt een einde** indien de huurder of de verhuurder ten minste **drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging** heeft gedaan.

De huurder en de verhuurder kunnen de huurovereenkomst op ieder ogenblik schriftelijk en in **onderling akkoord beëindigen** met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of enige andersluidende overeenkomst wordt bij **ontstentenis van een tijdig gedane opzegging of als de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder**, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de **huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar**, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, echter onverminderd het recht op indexering, huurprijsherziening en herziening of omzetting van de forfaitaire bepaling van kosten en lasten. In dit geval worden de regels en beëindigingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomst zoals vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing.

Artikel 4: Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Als de huurovereenkomst vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, kan de huurder die het bewijs van **buitengewone omstandigheden** levert, om een **verlenging** verzoeken overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 5: Huurprijs en indexering

De **huurprijs** bedraagt euro per maand. De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer (IBAN) op naam van vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft. Indien de huurder de huur niet betaalt, zal de verhuurder hem per aangetekende brief in gebreke stellen.

De basishuurprijs wordt **geïndexeerd/niet geïndexeerd**.*

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

basishuurprijs X nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

De **basishuurprijs** is de huurprijs die volgt uit deze overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het **aanvangsindexcijfer** is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de aanvang van de huurovereenkomst of de huurprijsherziening. Het **nieuwe indexcijfer** is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek.

Artikel 6: Herziening huurprijs

De partijen kunnen te allen tijde overeenkomen dat de **huurprijs** wordt **herzien** omdat aan het gebouw **energiebesparende investeringen** werden gedaan. Dit zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

*schrappen wat niet past

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van deze energie-investeringen ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. De rechter doet uitspraak naar billijkheid. De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

Voormelde verhoging van de huurprijs kan niet worden gevraagd voor de werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Met name geldt dit voor het geval dat de energiebesparende investeringen slaan op de isolatie van de zolder(-vloer) of dubbel glas voor zelfstandige woningen.

Artikel 7: Kosten en lasten

De kosten en lasten met betrekking tot uitoefening van de **zakelijke rechten** op het gebouw vallen ten laste van de **verhuurder** en de kosten en lasten die verband houden met het **gebruik** van het verhuurde goed vallen ten laste van de **huurder**.

De **onroerende voorheffing** is ten laste van de **verhuurder**.

De **nutsvoorzieningen staan op naam van de verhuurder** en kunnen onder geen beding door de huurder worden gewijzigd of afgesloten.

De huurder draagt de **individuele kosten van de nutsvoorzieningen (water-, gas-, elektriciteits- en internetverbruik)**. Hij betaalt hiervoor aan de verhuurder een **maandelijkse forfaitair bedrag van euro**.

De **bijkomende kosten en lasten** die door de verhuurder in rekening worden gebracht, zijn:*

- nutsvoorzieningen in de gemeenschappelijke delen ten bedrage van euro per maand;
- kleine herstellingen in de gemeenschappelijke delen met uitsluiting van verhuurdersherstellingen of huurdersherstellingen ten gevolge van ouderdom (slijtage) of overmacht met verdeelsleutel ten bedrage van euro per maand;
- de belastingen op het ophalen van huisvuil ten bedrage van euro per maand;
- gemeenschappelijke antenne ten bedrage van euro per maand;
- ...

De lijst van bijkomende kosten of lasten kan niet worden uitgebreid.

Voor de **bijkomende kosten en lasten** betaalt de huurder aan de verhuurder dus een **maandelijks forfaitair bedrag van euro** (som van voormelde bijkomende kosten en lasten). In dit geval is er geen saldoafrekening.

De **huurder betaalt** voormelde **maandelijkse forfaitaire bedragen voor de individuele kosten van de nutsvoorzieningen en voor de bijkomende kosten en lasten samen met de huurprijs** zoals bepaald in artikel 5 van onderhavige overeenkomst.

De huurder heeft het recht kosteloos een kopie van de facturen of andere bewijsstukken aangaande voormelde (bijkomende) kosten en lasten op te vragen. Dit is de stavingsplicht die, op verzoek van de huurder, op de verhuurder rust.

Iedere partij kan te allen tijde de rechter de **herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen, of de omzetting** ervan in werkelijke kosten en lasten, als die mogelijk is.

Artikel 8: De waarborg

De huurder en verhuurder komen overeen dat de huurder ter zekerstelling van zijn contractuele huurdersverplichtingen een **huurwaarborg** stelt, van (maximaal 3) maanden huur (zonder kosten en lasten).

*schrappen wat niet past

De **huurder beschikt over het eenzijdig keuzerecht** om deze huurwaarborg op één van de volgende wijzen te stellen, met uitsluiting van andere mogelijkheden tot zekerstelling.

➤ **OFWEL***

De huurder stort het overeengekomen huurwaarborgbedrag op een **afzonderlijke huurwaarborgrekening** op zijn naam, bij een financiële instelling. De interest wordt vanaf de betaling gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De huurder brengt de verhuurder via het neutraal bankwaarborgformulier op de hoogte. De verhuurder begeeft zich naar de bank om dit eveneens te ondertekenen. Het betreft dan een geblokkeerde huurwaarborg.

Ingeval, in strijd met de dwingende wetgeving, de verhuurder in het bezit is van de waarborg doordat hij deze in de hand of op zijn eigen bankrekening ontvangen heeft, is hij er toe gehouden aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt met inbegrip van de kapitalisatie van de rente vanaf de ontvangst van de huurwaarborg.

In dit geval heeft de huurder ook het recht om deze gelden, namelijk de huurwaarborg vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, als huurgeld te beschouwen en hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen. De huurder dient de verhuurder bij voorkeur bij aangetekend schrijven hier vooraf van op de hoogte te brengen.

➤ **OFWEL***

De huurder kiest voor een **zakelijke zekerheidsstelling** zoals obligaties, kasbons of verzekeringsovereenkomsten ten bedrage van het overeengekomen huurwaarborgbedrag bij een financiële instelling op naam van de huurder. Ook in dit geval wordt de rente ten bate van de huurder gekapitaliseerd.

In beide bovenstaande gevallen verwerft de verhuurder een voorrecht op de activa van de geïndividualiseerde rekening of zakelijke zekerstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder. Hierdoor wordt voor dit waarborgbedrag de verhuurder een bevoorrecht schuldeiser.

➤ **OFWEL***

De huurder bekomt via een standaardovereenkomst tussen het bevoegd OCMW en de bank een **bankwaarborg** ten bedrage van het overeengekomen huurwaarborgbedrag. In dat geval verzoekt het bevoegd OCMW hierom bij de bank. Na toekenning van de bankwaarborg stelt de bank zich onmiddellijk borg voor het overeengekomen bedrag ten aanzien van de verhuurder.

➤ **OFWEL***

Mits het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een **borgstelling** door een natuurlijk persoon of rechtspersoon, en dit eveneens beperkt tot een bedrag van drie maanden huur. In dit geval wordt de naam van de borgsteller evenals zijn identificatiegegevens uitdrukkelijk opgenomen in deze overeenkomst en tekent de borgsteller mee voor akkoord. Deze borgstelling geldt nu het een waarborgstelling betreft voor de gehele duur van de huurovereenkomst met inbegrip van de gebeurlijke driejaarlijkse verlengingen.

.....
.....
GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN*

In de drie eerste gevallen (dus met uitzondering van de borgstelling) gelden onderstaande voorwaarden.

De huurder bekomt van de bank een neutraal bewijs dat een huurwaarborg is gesteld, met vermelding van het bedrag, en dit ongeacht de vorm van huurwaarborg waarvoor de huurder gekozen heeft. De Vlaamse regering heeft het model van dit formulier bepaald. De huurder bezorgt de verhuurder een kopie van dit door de bank ingevuld bewijs.

Geen van de partijen mag beschikken over de huurwaarborg, noch in hoofdsom, noch in rente, ongeacht de vorm waaronder de huurwaarborg is opgesteld, dan mits voorlegging van een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing.

*schrappen wat niet past

De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Artikel 9: Herstellingen

De **huurder** zal de **herstellingen** uitvoeren die de **wet of de gebruiken** hem opleggen. Het betreft doorgaans onderhoud door gebruik of kleine herstellingen. De huurder zal tevens de herstellingen uitvoeren die normaal te laste zijn van de verhuurder, maar veroorzaakt zijn door zijn fout of door een persoon voor wie hij moet instaan. Herstellingen die nodig zijn wegens normale slijtage, ouderdom, gebrek in het gehuurde goed of wegens overmacht, zijn niet ten laste van de huurder.

De **verhuurder** is verplicht het goed zo te **onderhouden** dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.

Partijen kunnen hier contractueel niet van afwijken, behoudens in het voordeel van de huurder.

De Vlaamse regering heeft in een indicatieve lijst bepaald welke meest voorkomende herstellingen ten laste van de huurder vallen. Zie <https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen>.

Indien een herstelling ten laste van de verhuurder valt, dient de huurder de verhuurder hiervan in kennis te stellen. Zo niet kan de huurder verantwoordelijk worden gesteld voor de meerschade die voortvloeit uit de miskennis van zijn mededelingsplicht.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd **dringende herstellingen** nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Dringende herstellingen zijn herstellingen die nodig zijn en op risico van beschadiging van het gehuurde goed niet kunnen uitgesteld worden tot het einde van de huur. Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 10: Veranderingen aan of wijziging van de bestemming van het gehuurde goed

De **huurder** moet het gehuurde goed als een **goede huisvader** gebruiken en **in overeenstemming met de bestemming** die het gehuurde goed heeft.

De huurder mag slechts **veranderingen of verbouwingen** in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke **toestemming** van de verhuurder. Indien de huurder geen toestemming kreeg van de verhuurder, kan de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst het herstel door de huurder van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat eisen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een **vergoeding** aan de uittredende huurder. Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwingen een aanvang gemaakt wordt.

Artikel 11: Verzekering

De huurder zal voor de gehele duur van de huur een **brandverzekering** sluiten die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt, inclusief brand- en waterschade aan burens. Ook de verhuurder zal zijn eigen aansprakelijkheid dekken, eveneens inclusief brand- en waterschade en schade aan burens. Beide partijen kunnen een kopie vragen van de verzekeringspolis van de wederpartij en jaarlijks het bewijs van de betaling van de verzekeringspremie.

De huurder is aansprakelijk voor brand- en waterschade tenzij hij het bewijs levert dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 12: Vervreemding van het goed

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen (eigendomsoverdracht met impact op verhuurrechten), treedt de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) in alle rechten en verplichtingen van de voorgaande verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte (opmaak van notariële akte) of op de datum van de uitwerking van de overdracht als die later plaatsvindt (als de nieuwe eigenaar pas op een datum na de notariële akte van eigendomsoverdracht gemachtigd wordt om de huurgelden te innen). Al het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. Het geldt ook als de huurovereenkomst geen vaste datum heeft en bijvoorbeeld niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht. Derhalve hoeft in zo'n geval geen nieuwe huurovereenkomst te worden opgemaakt en kan de verkrijger (nieuwe eigenaar-verhuurder) de huurovereenkomst slechts door opzegging beëindigen zoals in deze huurovereenkomst is bepaald.

Artikel 13: Teruggaveplicht en uittredende plaatsbeschrijving

Op het einde van de huur rust op de huurder de verplichting het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende de huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Op het einde van de huur stellen de huurder en de verhuurder samen een **omstandige plaatsbeschrijving** op. Indien de huurder en verhuurder de plaatsbeschrijving laten opstellen door een expert (*naam van expert invullen indien van toepassing*)....., dan dragen zij elk de helft van de kosten (*vermeld de totale kost voor een intredende plaatsbeschrijving: euro*). De plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van het gehuurde goed opgesteld. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het gehuurde goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt conform artikel 2 van deze huurovereenkomst, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder, zoals nader bepaald in artikel 9 van deze overeenkomst. De teruggaveplicht voor de huurder kan dus niet verzwaard worden. Bij de begroting van eventuele huurschade wordt rekening gehouden met de afschrijvingswaarde.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 14: Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de voorziene opzeggingstermijn of bij te koopstelling voor een periode van maximaal vier maanden een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Hij mag in deze periode ook het goed laten bezichtigen, gedurende twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag of drie dagen en twee opeenvolgende uren. Een van deze dagen moet slaan op een weekday na 18 uur of een zaterdag of zondag. Huurder en verhuurder zullen dagen en uren afspreken.

Artikel 15: Registratie

De verhuurder staat binnen de 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst in voor (kosten van) de registratie ervan, met in bijlage het conformiteitsattest, de omstandige plaatsbeschrijving en de afsprakennota. . Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract met bijlagen aan de huurder.

Artikel 16: EPC

De verhuurder voegt een kopie van het geldig energieprestatiecertificaat (EPC) als bijlage bij dit huurcontract. Het kerngetal van het EPC of met andere woorden het berekend energieverbruik per m² voor deze woning bedraagt:kWh/m².

Artikel 17: Overlijden van de huurder

De huurovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

In geval van overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten.

Als de huurovereenkomst in dit geval van rechtswege wordt beëindigd is aan de verhuurder een bijkomende vergoeding verschuldigd van één maand huur.

Als het goed tegen het einde van de termijn, vermeld in het tweede lid, niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt en beslissen over de aanwending van de waarborg, rekening houdend met de kosten en opbrengsten van roerende goederen die zich in de woning bevonden.

Artikel 18: Vulgariserende toelichting bij het huurcontract

De vulgariserende toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet staat op:

https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Brochure_Vlaams_Woninghuurdecreet_Hoofdverblijfsplaatsen.pdf.

Artikel 19: Dwingende wetsbepalingen

Bijna alle bepalingen in deze huurovereenkomst zijn van dwingend recht (tenzij dit huurcontract uitdrukkelijk een afwijking met keuzemogelijkheid toestaat), zoals bepaald in het Vlaams Woninghuurdecreet. Een eventuele afwijking hiervan kan steeds gesanctioneerd worden door de nietigheid van de gewijzigde of geschrapte bepaling indien de partij wiens belang wettelijk beschermd is (de huurder, de verhuurder of soms beide partijen) dit inroept. De nietigheid betekent dat deze bepaling dan geen rechtsgeldige uitwerking heeft. Voorwaarde is wel dat de beschermde partij dit belang inroept. Een partij kan hier bij de opmaak van dit huurcontract niet rechtsgeldig afstand van doen. De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet terzake hebben voorrang op de hiermee strijdige contractuele bepalingen.

Artikel 20: Afsprakennota

Met het oog op privacy, gezondheid, veiligheid en leefbaarheid voor huurder en verhuurder dienen de huurder en de verhuurder zich te houden aan de afsprakennota opgemaakt in onderling overleg. Deze afsprakennota wordt als bijlage gevoegd bij de huurovereenkomst.

Opgemaakt te (*plaats*) op/...../..... in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang vermeerderd met één exemplaar ten behoeve van de registratie. De huurder houdt na ondertekening één exemplaar bij zich. De overige exemplaren worden (met bijlagen: conformiteitsattest, omstandige

plaatsbeschrijving, afsprakennota) door de verhuurder aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor. De verhuurder zal één geregistreerd exemplaar aan de huurder overmaken.

De verhuurder

De huurder

.....

.....