

# Welke schade moet een huurder betalen en wat is ten laste van de verhuurder.

Alle schade die zich heeft voorgedaan als gevolg van de directe actie van de huurder, ongeacht de kosten van de correctie, of die voortvloeien uit het normale gebruik van de woning, zijn voor rekening van de huurder.



Het is van cruciaal belang om duidelijk te maken welke kosten de huurder moet betalen in een huurappartement. In feite is het gebruikelijk dat er geschillen ontstaan bij het bepalen welke uitbetaling de verantwoordelijkheid van elk van de betrokken partijen moet zijn. Als het om reparaties en onderhoud binnen de woning gaat, neemt de complexiteit toe, omdat het niet altijd duidelijk is wie wat moet overnemen en wat anderen. Het hebben van een volledige lijst met reparaties die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, is daarom een zeer nuttig hulpmiddel voor praktische doeleinden. Hetzelfde geldt voor de lijst met alle interventies en regelingen die de huurder moet uitvoeren, die we hieronder uiteenzetten.

## Wat de wet zegt

Om te bepalen wie verantwoordelijk is voor de herstellingen die eventueel nodig zijn in een huurwoning, beroepen we ons zoals altijd op artikel 21 van de Stedelijke Huurwet. Het specificiert dat de huurder er alleen verantwoordelijk voor zal zijn wanneer de schade of defecten zijn veroorzaakt door zijn directe actie (ongeacht de kosten die ze met zich meebrengen) of wanneer het gaat om kleine interventies die voortvloeien uit de slijtage van het normale gebruik van het onroerend goed. .

### *Artikel 21 van de LAU – Behoud van woningen*

*1. Verhuurder is verplicht, zonder recht op huurverhoging, alle reparaties uit te voeren die nodig zijn om de woning in bewoonbare staat te houden voor het overeengekomen gebruik, behalve wanneer de schade waarvan het herstel in geding is, te wijten is. de huurder overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 1.563 en 1.564 van het Burgerlijk Wetboek.*

*[...]*

*4. Kleine reparaties die nodig zijn door slijtage als gevolg van normaal gebruik van de woning zijn voor rekening van de huurder.*



We moeten erop wijzen dat als maximale waarde van wat als een kleine reparatie kan worden beschouwd, doorgaans € 150,- wordt vastgesteld. Op algemene wijze kunnen we dus zeggen dat alle voorzieningen die in het pand moeten worden uitgevoerd en die hogere kosten met zich meebrengen, de verantwoordelijkheid van de eigenaar zijn. Met één uitzondering als de breuk is veroorzaakt door wangedrag of direct handelen van de huurder. In dat geval geldt er geen financiële limiet als het gaat om het aannemen van restitutie.

## **Alle reparaties zijn voor rekening van de huurder**

Hieronder vermelden we de meest voorkomende reparaties die bij de huurder passen, afhankelijk van de ruimte in de woning die ze beïnvloeden.

### **Algemene elementen van de woning**

#### **Toegangsdeur**

In vrijwel alle omstandigheden zal de huurder de eventuele reparatiekosten voor zijn rekening nemen. De storingen die aan een deur kunnen optreden, hebben meestal te maken met de bediening (krukken), het slot of de cilinder; en dit zijn altijd kleine ingrepen. Het spreekt voor zich dat in het geval dat een noodslotenmaker moet worden gebeld omdat bijvoorbeeld de sleutels binnen zijn blijven liggen, ondanks het feit dat de kosten hoogstwaarschijnlijk de referentie € 150,- zullen overschrijden, dit de verantwoordelijkheid van de huurder is, aangezien het probleem door hemzelf is veroorzaakt. In dit geval zal het bovendien, omdat het een slotwijziging betreft, nodig zijn om de eigenaar op de hoogte te stellen van wat er is gebeurd.

Het is moeilijk om een deur verkeerd te gebruiken, dus over het algemeen zijn storingen te wijten aan oppervlakkige schade die kan worden verholpen door te vernissen of te lakken. Afhankelijk van het gegenereerde bedrag zal de verantwoordelijkheid voor de reparatie bij een van de betrokken partijen komen te liggen, hoewel dit in de regel een taak is die doorgaans door de eigenaar wordt uitgevoerd. Bij doorgangselementen die glazen of kristaldelen bevatten en door stoten of stoten kunnen breken, komt de verantwoordelijkheid voor de herstelling daarentegen op de huurder te rusten, ongeacht de kosten die dit met zich meebrengt.

#### **automatische garagedeur**

Als het mechanisme of de motor zelf defect zijn, zal de verhuurder vanwege de kosten van de reparatie verantwoordelijk moeten zijn voor het beheer ervan en voor het betalen van de bijbehorende facturen. In het geval dat de schade het gevolg is van nalatigheid van de huurder (de auto achteruitrijden en tegen de deur botsen), zal de situatie radicaal veranderen, aangezien hij degene zal zijn die de deur moet vervangen door een nieuwe of de reparatie ervan moet uitvoeren. In het geval van elektrische deurafstandsbedieningen is het, vanwege hun bescheiden prijs (ongeveer € 80), de verantwoordelijkheid van de huurder om ervoor te betalen als er een nieuwe nodig is.

#### **Vloeren**

Alleen schade die per ongeluk is ontstaan, komt voor rekening van de huurder. Bijvoorbeeld het geval waarin een tegel kapot kan zijn gegaan door de val van een zwaar voorwerp. In alle andere omstandigheden kunnen de uit te voeren werkzaamheden, ook al zullen deze normaliter het gevolg

zijn van slijtage door gebruik (bijvoorbeeld het polijsten van vloeren), gezien de hoge kosten ervan, niet als kleine ingrepen worden beschouwd en zullen deze ten laste van de verhuurder komen. Natuurlijk zijn er uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld het gelokaliseerde verlies van polijstmiddel als gevolg van het morsen van een zure vloeistof die de afwerking van de vloer heeft beschadigd.

### **Parket en houten vloeren**

Het constante verkeer van mensen veroorzaakt meestal schade aan houten vloeren. De noodzaak om processen zoals schuren, polijsten en waxen uit te voeren op dit type vloer ontstaat door de dagelijkse activiteiten van de bewoners, dus in principe lijkt het erop dat de huurder de kosten moet dragen.

Aangezien dit echter een natuurlijk proces is en geen verband houdt met misbruik, is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om deze te betalen als de reparatiekosten hoger zijn dan € 150,-. Als het hout is beschadigd door een soort vloeibare of kleverige substantie, zal het, net als bij vloeren, uiteraard de bewoner zijn die, ongeacht de kosten van de reparatie, een oplossing zal moeten vinden en de kosten zal moeten betalen. facturen.

### **Verf**

De Wet op de Stedelijke verhuur bepaalt dat de huurder verplicht is de woning terug te geven in dezelfde staat als waarin deze werd ontvangen. Dit betekent dat, als de muren bij het verlaten van het pand in slechte staat zijn, scheuren of krassen vertonen of vergeeld zijn als gevolg van het roken in hun kamers, de huurder verantwoordelijk moet zijn voor het herstellen van de muren en plafonds in hun oorspronkelijke staat (originele staat). Op dezelfde manier zullen de muren opnieuw geschilderd moeten worden als er tijdens de huurovereenkomst tussenbeide is gekomen door hun kleur te veranderen.

### **Tegels**

Alleen wanneer ze kapot zijn gegaan als gevolg van directe actie van de huurder, zal de vervanging ervan de verantwoordelijkheid van de huurder zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het maken van gaten om spiegels of afbeeldingen op te hangen; Hoewel het raadzaam is om elementen te gebruiken waarmee dit soort voorwerpen zonder boren kunnen worden vastgehouden, is er vanwege het gewicht of de grootte van het op te hangen apparaat soms geen andere keuze dan mechanische bevestigingen uit te voeren. In deze situaties zal het herstellen of vervangen van de tegel helaas de taak van de huurder zijn. Uiteraard zijn scheuren of loslatingen die het gevolg zijn van een gebrekkige bevestiging of doordat de mortel of lijm in de loop der jaren in zijn hechttingsvermogen is afgenomen, voor rekening van de eigenaar.

### **Lampen**

In de regel is de huurder altijd verantwoordelijk voor het repareren van dit soort elementen. De defecten die zich voordoen zijn altijd klein en bovendien, als een volledige vervanging nodig is, wordt het te betalen bedrag meestal opnieuw verlaagd, dus het is aan de huurder om dit op zich te nemen.

### **Elektrische installatie**

De huurder dient niet verantwoordelijk te zijn voor storingen die optreden in het elektrische systeem van zijn huurwoning, behalve in één geval: de storing is opgetreden als gevolg van een overspanning in de lijn bij het aansluiten van meer apparaten dan deze kunnen ondersteunen, of door het aansluiten van een defect apparaat dat heeft kortsluiting veroorzaakt.

## **Radiatoren**

De radiatoren lijden nauwelijks aan slijtage als gevolg van het gebruik dat de bewoners ervan maken. De werking ervan wordt bepaald door vooraf vastgestelde schema's, die indien nodig worden geactiveerd en gedeactiveerd. Daarom is het niet mogelijk het nalaten ervan toe te schrijven aan misbruik door gebruikers. Omdat reparaties ook duur zijn, ligt de verantwoordelijkheid voor het dekken van deze kosten bij de eigenaar.

## **Water- en verwarmingsinstallatie**

Hetzelfde scenario herhaalt zich als bij de elektrische installatie: het komt zelden voor dat storingen aan de huurders kunnen worden toegeschreven. De meeste problemen houden verband met slijtage, en aangezien reparatiewerkzaamheden aanzienlijke kosten met zich meebrengen, zijn deze altijd de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

## **Reiniging en desinfectie**

Het is duidelijk dat, in overeenstemming met wat bij wet is vastgelegd, de woning moet worden opgeleverd in een staat van onberispelijke netheid, hygiëne en bewoonbaarheid. Daarom moeten eventuele noodzakelijke taken op dit gebied, zoals desinfectie **voorafgaand aan de sleuteloverdracht**, door de eigenaar worden gedragen. Een ander geval zal het moment zijn om het huis te verlaten; In dit geval is de huurder verantwoordelijk voor het terugbrengen ervan in de bovengenoemde voorwaarden van netheid, hygiëne en bewoonbaarheid en moet hij er dus vanuit gaan dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, hetzij omdat hij de werkzaamheden persoonlijk uitvoert, hetzij omdat hij deze toevertrouwt. anderen, een extern bedrijf.

## **Airconditioners en ventilatoren**

Nogmaals, we hebben het over apparaten waarvan de storingen optreden als gevolg van regelmatig en gewoon gebruik. Daarom is het bepalen van wie verantwoordelijk is voor het repareren of vervangen ervan gebaseerd op economische kwesties. Voor het grootste deel zijn dit dure apparaten, waardoor ze niet als kleine reparaties kunnen worden beschouwd en daarom onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen; tenzij de breuk uiteraard is veroorzaakt door een ongeluk of misbruik door de huurder.

## **ramen**

Om te bepalen wie verantwoordelijk is voor de kosten van het repareren van een kapotte ruit, moeten we de oorzaken onderzoeken die de schade hebben veroorzaakt. Als de schade het gevolg is van een impact die van binnenuit komt, ligt de verplichting duidelijk bij de huurder. In andere situaties, zoals een object dat van buitenaf wordt geraakt of kapot gaat door temperatuurschommelingen, zal het de eigenaar zijn die het probleem moet oplossen.

## **Jaloezieën**

Alleen in gevallen waarin het gordijn kapot is gegaan door verkeerd gebruik (plotseling trekken waardoor het vast komt te zitten in de box) zal de huurder de reparatie moeten uitvoeren. In alle overige situaties bent u dus vrijgesteld van het betalen van de schikking.

## **Ongedierte**



Als de onhygiënische gewoonten en het leven van een bewoner die niet wil schoonmaken, hebben geleid tot het verschijnen van insecten of knaagdieren, zal hij of zij degene zijn die de boel moet regelen. In dit geval zal gebruik moeten worden gemaakt van begassing, waardoor de huurder gedwongen kan worden de woning te verlaten; Gedurende deze periode kunt u niet alleen geen enkele vorm van compensatie aanvragen voor de extra kosten die u maakt, maar moet u ook de huur blijven betalen.

## **In de keuken**

### **Koelkast**

Alleen in de gevallen waarin er tijdig een breuk is veroorzaakt door de huurder (breuk van de groentelade doordat de deur ertegen botste die niet volledig verwijderd was of van een van de glazen bakjes omdat deze bij het schoonmaken op de grond valt) de eigenaar wordt vrijgesteld van betaling. In alle andere omstandigheden, inclusief vervanging door een nieuw exemplaar, zal juist hij verantwoordelijk zijn voor het betalen van de facturen.

### **Was-en droogautomaat**

In vrijwel geen geval mag de huurder verantwoordelijk zijn voor de regeling. Alleen bij kleine defecten, zoals het breken van een rubber of slang, waarvan de vervangingswaarde minder dan € 150,- zal bedragen, treedt de huurder op als betaler. In de overige gevallen komen deze werkzaamheden overeen met de eigendom.

### **Oven**

Het is zonder twijfel een van de meest waardevolle apparaten in een huis. Bovendien komt het zelden voor dat het kapot gaat, tenzij het te wijten is aan natuurlijke slijtage die optreedt tijdens het gebruik. Daarom is het in de meeste gevallen aan de eigenaar, en nooit aan de huurder, om verantwoordelijk te zijn voor reparaties.

### **Keramische kookplaat en fornuis**

Alleen in het geval dat het oppervlak kapot gaat als gevolg van een botsing of wanneer bijvoorbeeld het achterlaten van een plastic voorwerp op een nog heet vuur het onbruikbaar maakt, zijn de huurders verantwoordelijk voor het betalen van de reparatie. In de overige gevallen is het de verhuurder die de keramische kookplaat of kachel moet retourneren.

### **Frituurpan, koffiezetapparaat, magnetron en keukenmachine**

Met uitzondering van de keukenmachine en de magnetron hebben we het over het algemeen over goedkope apparaten waarvan bovendien de huurder verantwoordelijk is voor het onderhoud of de vervanging ervan, in geval van schade die niet kan worden gerepareerd. Alleen als de aanschafwaarde van de nieuwe apparaten (of de prijs van de reparatie ervan) hoger is dan € 150,-, is de eigenaar verplicht deze kosten op zich te nemen.

### **Kranen**

In de regel is het repareren van keukenkranen een verantwoordelijkheid die bij de huurders ligt. Schade is het gevolg van regelmatig, alledaags gebruik en gaat zelden gepaard met kosten boven de € 150,-. Alleen als de noodzakelijke kosten hoger zijn (zoals bijvoorbeeld bij speciale kranen met ingebouwd antikalksysteem), is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om de reparatie op zich te nemen.

## **Huishouden**

In de regel hebben huishoudelijke artikelen een zeer lage kostprijs (bestek, borden...), dus ze zijn altijd ten laste van de huurder.

## **Woonkamer**

### **Televisie**

Het is onwaarschijnlijk dat een televisie om een andere reden dan normaal gebruik zal verslechteren (behalve in gevallen zoals een accidentele val of stoot). Gezien de hoge waarde van deze apparaten zal het doorgaans de eigenaar zijn die verantwoordelijk is voor het beheer van zowel de reparaties als de aanschaf van nieuwe eenheden. Dat wil zeggen dat de huurder is vrijgesteld.

### **Bank**

De huurder is pas verplicht een zitbank te repareren of te vervangen als de schade is ontstaan door zijn directe toedoen. Bijvoorbeeld als de aanwezigheid van huisdieren in huis of het roken tijdens het televisiekijken tot krassen of brandwonden heeft geleid.

### **Meubilair**

Bij situaties met kleine spullen (zoals planken of enkele stoelen) zijn de kosten zo laag dat huurders doorgaans geen contact opnemen met de verhuurder om vervanging door te geven; In plaats daarvan kopen ze een nieuwe omdat ze ervan uitgaan dat dit de logische manier is om verder te gaan. Op dezelfde manier, als een huurder bijvoorbeeld een glazen tafel kapot maakt, is het uw verantwoordelijkheid om deze te repareren of een nieuwe te kopen.

## **Slaapkamers**

### **Bedbodem en matras**

Alles wat over de bank is gezegd in de context van de woonkamer geldt zowel voor de bedbodem als voor de matras. Deze items hebben een directe impact op de gezondheid en het comfort van de bewoners, en tenzij de schade het gevolg is van misbruik (zoals brandwonden of gemorste vloeistoffen), is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om ervoor te zorgen dat ze in optimale staat verkeren.



## Meubilair

De situatie van het meubilair in de slaapkamers is vergelijkbaar met de situatie die is aangegeven voor meubilair dat zich in andere delen van de woning bevindt. Over het algemeen is het de verantwoordelijkheid van de verhuurder om deze te vervangen wanneer er schade of breuk optreedt, tenzij de schade het gevolg is van specifieke ongevallen veroorzaakt door de huurder.

## Badkamers

### toilet en wastafel

Een kapotte stortbak wordt beschouwd als een kleine reparatie en valt daarom onder de verantwoordelijkheid van de huurder. Zelfs de fysieke breuk van de sanitaire elementen van de badkamer moet door de huurder worden verholpen. Alleen in gevallen waarin de storing het gevolg is van externe oorzaken (een zak water uit een open kraan in het bovenhuis zorgt ervoor dat een deel van het plafond instort en daarmee het toilet kapot gaat) wordt de huurder vrijgesteld van reparatie.

## Kranen

We zouden dezelfde overwegingen die voor keukens zijn genoemd, kunnen uitbreiden naar de context van badkamers. Het is echter belangrijk om in gedachten te houden dat douchekranen (vooral die met meerdere functies of massagefuncties) vaak merkbaar duurder zijn, waardoor de mogelijkheid bestaat dat deze kosten door de huiseigenaar moeten worden gedekt.

## Huishouden

Net als bij keukengerei is het gebruikelijk dat de huurder verantwoordelijk is voor het vervangen van badkamerartikelen zoals gordijnen, matten of een weegschaal.



Uw woning verhuren  
voor vakantieverhuur?  
**Geen probleem!**  
Wij verzorgen specifieke  
dekkingen voor uw  
woning, voor u en uw  
gasten.

Neem contact met ons  
op voor meer info.

