

INFORMATIE OVER HUURGESCHILLEN

Voor alle huurgeschillen (gewone huur, woninghuur, handelshuur, pacht) met betrekking tot onroerende goederen is de vrederechter van het kanton waarin het onroerend goed gelegen is, bevoegd. Een huurgeschil kan o.a. betrekking hebben op onbetaalde huishuur, teruggave huurwaarborg, werken uit te voeren door de eigenaar of de huurder, huurontbinding, geldigheid van de huuropzeg, een uithuiszetting, schadevergoeding en andere daarmee verbonden vorderingen.

Een huurgeschil kan ingeleid worden door een **verzoekschrift** (zie verder) maar ook door een **dagvaarding** van een gerechtsdeurwaarder, desgewenst met tussenkomst van een advocaat.

Het indienen van een **verzoekschrift** kan gebeuren door een advocaat of door de rechtszoekende zelf. Hier is geen tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig.

Een verzoekschrift wordt opgemaakt in zoveel exemplaren als er partijen zijn en wordt neergelegd op de griffie van het kanton waarin het onroerend goed gelegen is.

Een **verzoekschrift** dient volgende elementen te bevatten:

- de *dag, de maand en het jaar*
- de *rechter* voor dewelke de eis aanhangig wordt gemaakt
- de gegevens van de *verzoeker (naam, voornaam, beroep, woonplaats)*
- de gegevens van de *geadresseerde (idem)*
- het *onderwerp met opgave van duidelijke gegevens over de woning*
- een korte samenvatting van de *reden* van de vordering
- een duidelijke uiteenzetting van hetgeen *gevorderd* wordt
- de *handtekening* van de verzoeker
- bij te voegen: een *attest van woonst* van de op te roepen persoon en het attest mag niet ouder zijn dan 15 dagen

Let op: de huurwetgeving is ingewikkeld en indien u niet precies weet hoe een verzoekschrift moet opgesteld worden en wat kan gevorderd worden, is het aangewezen dat u vooraf juridisch advies inwint.

De **procedure** verloopt als volgt:

- het verzoekschrift wordt *neergelegd* ter griffie, *gedateerd* en origineel *ondertekend*.
- na het betalen van het *rolrecht* worden de partijen door de griffie *opgeroepen* per gerechtsbrief.
- de zaak wordt vastgesteld op een *openbare zitting* waarop partijen hun beider standpunt kunnen uiteenzetten.
- Na de behandeling volgt een *vonnis*.

Voorheen bestond de verplichting om voor de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder (woninghuur), elke vordering die strekt tot het bekomen van een aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden en/of de uithuiszetting de procedure vooraf te laten gaan door een verzoeningsprocedure. Deze verplichting geldt niet meer sinds 24 juli 2008.

Echter is het ten zeerste aan te raden voorafgaand een **verzoeningsprocedure** te proberen.

Het oproepen in **verzoening** gebeurt door een eenvoudig verzoekschrift neer te leggen op de griffie van het vredegerecht waarin het onderwerp van het geschil zo duidelijk mogelijk wordt omschreven. Deze procedure is kosteloos en op deze website is daarvoor ook een formulier beschikbaar onder de rubriek '*documenten - formulieren*'. De griffie zal de partijen zo spoedig mogelijk uitnodigen.

De partijen zijn niet verplicht zich aan te bieden of tot een akkoord te komen. Een aanwezigheid van de partijen is echter ten zeerste aangeraden omdat dan kan getracht worden een verzoening te bereiken en aldus een (duurdere) procedure vermeden wordt. Indien de verzoeningsprocedure slaagt, zal de rechter een proces-verbaal van verzoening opmaken dat kracht van vonnis heeft. Indien geen verzoening bereikt wordt, kan enkel een gerechtelijke procedure gestart te worden.

Bij de behandeling van een huurgeschil middels een gerechtelijke procedure zal de vrederechter, door een wettelijke bepaling, ook vooraf moeten nagaan of er een verzoening tussen de partijen kan bereikt worden. Indien de partijen niet tot verzoening komen of ingeval u zich niet aanbiedt ter zitting (procedure bij verstek), wordt de procedure ten gronde behandeld en zal een vonnis volgen.

Hieronder kunt u een voorbeeld van een verzoekschrift vinden indien u een vordering wilt instellen tot het bekomen van huurontbinding (d.i. beëindiging van de huurovereenkomst wegens het niet naleven van de verplichtingen). Let op, dit voorbeeld is slechts ten dele van toepassing als uw vordering op andere gronden gesteund is (bvb. geldigheid van een huuropzeg) zodat u het desgevallend zal moeten aanpassen.

Zeer belangrijke mededeling

Dit voorbeeld is niet alles omvattend en moet aangepast worden aan de specifieke gegevens van uw zaak. De gebruiker van dit voorbeeld is verantwoordelijk voor het opstellen van een correct verzoekschrift. Als u niet precies weet hoe dit moet gebeuren, moet u zich laten bijstaan door een raadgever. U wordt er nogmaals op gewezen dat een vrederechter alleen uitspraak doet over wat gevraagd wordt en dat het aan de vrederechter en/of de leden van de griffie verboden is een advies te geven, maar ook niet om u bij te staan bij het opstellen van een verzoekschrift. Zoals al herhaaldelijk werd vermeld op deze website, erkent en bevestigt de gebruiker dat het raadplegen en het gebruiken van deze vrijblijvende informatie onder zijn verantwoordelijkheid valt en de vrederechter en/of de leden van de griffie daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen.

VOORBEELD VAN EEN VERZOEKSCHRIFT HUURONTBINDING

Aan de Vrederechter van het Kanton

Geeft met eerbied te kennen,

De heer xxx en/of mevrouw xxx (*naam, beroep*) beide wonende te xxx, hierna genoemd de verzoekende partij.

Dat zij wensen op te roepen, de heer en/of mevrouw xxx wonende te xxx, hierna genoemd de gedaagde.

Verzoekende partijen zijn met gedaagde verbonden door middel van een geregistreerde huurovereenkomst (*registratiegegevens vermelden*) voor een huis/appartement gelegen te xxx, ingaande op xx/xx/xxxx voor een periode van xxx.

De gedaagde partij blijft sinds xx/xx/xxxx in gebreke met het betalen van de huurprijs zodat er op heden al een huurachterstand is van xxx €.

Aan gedaagde werden al aanmaningen verzonden op xx/xx/xxxx om hem/hun ertoe aan te zetten de betalingsverbintenissen – een essentiële verbintenis van een huurder – na te komen maar daarop werd niet gereageerd.

Er werd opgeroepen in verzoening op xx/xx/xxxx maar zonder enig resultaat.

De huurachterstand neemt dus ontoelaatbare proporties aan en bij gebreke aan enige reactie van de gedaagde, kan niet anders dan een procedure gestart worden ingevolge de voornoemde wanprestatie die aanleiding geeft tot de vordering zoals hierna uiteengezet.

De gedaagde pleegt ook nog inbreuken op andere huurverbintenissen, o.a. xxx.

Verzoekende partij verzet zich uitdrukkelijk tegen een schriftelijke verschijning van gedaagde op de inleidingszitting en laat ten deze kennen dat de zaak slechts korte debatten vereist en dat de zaak moet behandeld worden op de inleidingszitting gelet op de manifeste wanprestatie en het grote nadeel dat zij zouden ondervinden wegens het verder onbetaald laten van de huurgelden.

OM DEZE REDENEN,
BEHAGE HET DE VREDERECHTER,

Overeenkomstig art. 1344bis Ger.W. te laten oproepen, xxx wonende te xxx.

De gedaagde wordt gewezen op:

art. 1344ter §2 Ger.W.

"Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in §4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol, van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats, en bij gebreke aan de woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder".

art.1344ter §4 Ger.W. dat stelt:

"De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, van het afschrift van de inleidende akte".

Om de hiernavolgende vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren als volgt.

De huurovereenkomst betrekkelijk de woning/het appartement gelegen te xxx, te ontbinden lastens gedaagde partij(en).

Gedaagde(n) zich te horen veroordelen tot ontruiming van de voornoemde woning / het voornoemde appartement en het ter beschikking stellen van verzoekende partij met afgifte van de sleutels binnen de maand (*eventueel een kortere termijn*) na betekening van het tussen te komen vonnis en bij gebreke daaraan, verzoekende partij te machtigen om gedaagde(n) aldaar gedwongen uit te zetten met al wie en al wat er zich daar zou bevinden door middel van een gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht en aldus op kosten en risico van gedaagde(n).

Gedaagde(n) (solidair) te veroordelen tot een bedrag van xxx € (*bedrag opgeven tot en met de maand dat de zaak voorkomt, ongeveer 14 dagen na indienen verzoekschrift*) ten titel van onbetaalde huurgelden (t/m xx/xx/xxxx) alsmede tot de huurgelden lopende het geding aan xxx € per begonnen maand.

Gedaagde(n) te veroordelen tot een bezettingsvergoeding aan xxx € per begonnen maand vanaf de maand volgend op het vonnis van de ontbinding tot op het ogenblik dat gedaagde(n) definitief het appartement heeft / hebben verlaten en ter beschikking heeft / hebben gesteld van verzoekende partij.

Gedaagde(n) (solidair) te veroordelen tot een wederverhuringsvergoeding ten bedrage van xxx maanden huurprijs, in casu xxx €

Gedaagde(n) (solidair) te veroordelen tot de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet op de voornoemde bedragen vanaf heden tot datum van gehele betaling.

Te zeggen voor recht dat de door gedaagde(n) gevestigde huurwaarborg, in hoofdsom en intresten, geblokkeerd op rekening bij xxx met nr. xxx, ten voordele van verzoekende partij dient vrijgemaakt te worden en aan verzoekende partij dient te worden uitbetaald ter delging van de door gedaagde(n) verschuldigde bedragen.

Aan de verzoekende partij akte te verlenen van hun voorbehoud tot het vaststellen en vorderen van huurschade.

+ eventueel nog andere vorderingen

De gedaagde(n) te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van verzoekende partijen te begroten op 40 € rolrecht en desgevallend de kosten van een attest van woonst.

Gelet op de ernst van de wanprestatie, het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande enig verhaal en zonder mogelijkheid tot borgstelling of kantonnement.

Gedaan te xxx op xx/xx/xxxx.

De verzoekende partijen

De Heer.....

Mevrouw

Bijlage

Getuigschrift van woonst, niet ouder dan 15 dagen
Pro Fisco verklaring

Nog enkele nuttige gegevens

Voor het berekenen van **indexaties van huurprijzen** kan de huurcalculator van de federale overheidsdienst worden geraadpleegd (http://statbel.fgov.be/indicators/rent_nl.asp).

Voor meer informatie in verband met de **huurwetgeving** kan de uitgebreide en handige **informatiebrochure** van de federale overheidsdienst Justitie gratis worden aangevraagd, hetzij telefonisch op het nummer 02/542.65.11, hetzij schriftelijk bij het Ministerie van Justitie, Waterloolaan 115, 1000 Brussel. De brochure kan ook gedownload worden (http://www.just.fgov.be/index_nl.htm).