

Aansprakelijkheid van eigenaars en huurders

Editie 2021-01

Luc Devlamynck



Inhoud

Extra contractuele aansprakelijkheid.

Contractuele aansprakelijkheid.

Vlaams Woninghuurdecreet.

Toepassingen in de brandpolis.

Verzekering voor rekening van / Verhaal.

Creatieve oplossingen.

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woningdecreet (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Extra-contractuele aansprakelijkheid

Artikels burgerlijk wetboek
1382 tot 1386 bis

Waarborgen in de brandpolis:
BA gebouw
Verhaal van derden

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 en 1383: enkelvoudige aansprakelijkheid.

Eén enkele persoon die verantwoordelijk is
voor de schade ontstaan door zijn eigen fout.

Artikels 1384 tot 1386 bis meervoudige aansprakelijkheid.

o a verantwoordelijkheid voor andermans daden,
of voor zaken die men onder bewaring heeft.

! Vermoeden van verantwoordelijkheid.

Extra contractuele aansprakelijkheid

artikel 1382.

Elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden.

artikel 1383.

Ieder is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke hij door zijn daad, maar ook voor die welke hij door zijn nalatigheid of door zijn onvoorzichtigheid heeft veroorzaakt.

Extra contractuele aansprakelijkheid

artikel 1384.

Men is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke men veroorzaakt door zijn eigen daad,

maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan,

of van zaken die men onder zijn bewaring heeft.

Extra contractuele aansprakelijkheid

artikel 1384.

De vader en de moeder zijn aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door hun minderjarige kinderen.

De meesters en zij die anderen aanstellen, voor de schade door hun dienstboden en aangestelden veroorzaakt in de bediening waartoe zij hen gebezigd hebben.

De onderwijzers en ambachtslieden, voor de schade door hun leerlingen en leerjongens veroorzaakt gedurende de tijd dat deze onder hun toezicht staan.

De hierboven geregelde aansprakelijkheid houdt op, indien de ouders, onderwijzers en ambachtslieden bewijzen dat zij de daad welke tot die aansprakelijkheid aanleiding geeft, niet hebben kunnen beletten.

Extra contractuele aansprakelijkheid

artikel 1385.

De eigenaar van een dier, of, terwijl hij het in gebruik heeft, degene die zich ervan bedient,
is aansprakelijk voor de schade die door het dier is veroorzaakt,
hetzij het onder zijn bewaring stond, dan wel verdwaald of ontsnapt was.

artikel 1386.

De eigenaar van een gebouw is aansprakelijk voor de schade door de instorting ervan veroorzaakt,
wanneer deze te wijten is aan verzuim van onderhoud of aan een gebrek in de bouw.

Extra contractuele aansprakelijkheid

artikel 1386 bis

Wanneer aan een ander schade wordt veroorzaakt door een persoon die zich in staat van krankzinnigheid bevindt, of in een staat van ernstige geestesstoornis of zwakzinnigheid die hem voor de controle van zijn daden ongeschikt maakt, kan de rechter hem veroordelen tot de gehele vergoeding of tot een gedeelte van de vergoeding waartoe hij zou zijn gehouden, indien hij de controle van zijn daden had.

De rechter doet uitspraak naar **billijkheid**, rekening houdende met de omstandigheden en met de toestand van de partijen.

Extra contractuele aansprakelijkheid

FOUT

(culpa levissima)

OORZAKELIJK VERBAND

(fout is een noodzakelijke voorwaarde voor de schade)

SCHADE

(bewezen stoffelijke, lichamelijke, immateriële ...)

Verzekeringen

BA gebouw (afzonderlijke afdeling in de brandpolis)

Verzekerde artikels 1382 tot 1386 bis (soms zonder 1385, zonder 1386bis)

Verschillende methodes van omschrijving (opsomming artikels of omschrijving)

Verhaal van derden (voor waarborgen in de brandpolis):

schade die begint bij verzekerde
en overslaat op derden.

Verzekeringen

BA privé leven:

Waarborg voor art 1382 tot 1386 bis.

Assuralia conventie art 99 (samenloop van verzekeringen)

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woninghuurdecreet (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Contractuele aansprakelijkheid

1302 BW Verbintenissen recht.

Wanneer de zekere en bepaalde zaak die het voorwerp van de verbintenis uitmaakte, teniet gaat, buiten de handel gesteld wordt, of verloren gaat zodanig dat men van haar bestaan geheel onkundig is,

vervalt de verbintenis,

indien de zaak is teniet gegaan of verloren **buiten de schuld** van de schuldenaar en vooraleer hij in gebreke was.

Contractuele aansprakelijkheid

1302 BW

Zelfs wanneer de schuldenaar is gebreke is,
en indien hij het toeval niet te zijnen laste heeft genomen,
vervalt de verbintenis,
ingeval de zaak eveneens bij de schuldeiser zou zijn teniet gegaan, ware zij
hem geleverd.

De schuldenaar is gehouden het toeval waarop hij zich beroept, te bewijzen.

Wanneer een gestolen zaak op enigerlei wijze teniet of verloren gegaan is,
ontslaat dit verlies de ontvreemder niet van de verplichting om de waarde te
vergoeden.

1302 bw

Toepassing op gebruikersaansprakelijkheid.

Ook voor gebruikers van een gebouw:

gratis gebruik.

gebruik ten bede.

gebruik zonder huurcontract (met of zonder betalingen).

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woninghuurdecreet (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Contractuele aansprakelijkheid huurder

Artikel 1732 BW

Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Contractuele aansprakelijkheid huurder

Artikel 1733 BW

**Hij is aansprakelijk voor brand,
tenzij hij bewijst dat de brand
buiten zijn schuld is ontstaan.**

Contractuele aansprakelijkheid huurder

Artikel 1735 BW

**De huurder is aansprakelijk
voor de beschadigingen en de verliezen
die ontstaan door toedoen van
zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.**

Contractuele aansprakelijkheid huurder

Voorbeelden:

Waterschade door bereikbare leidingen.

Brand zonder gekende oorzaak.

Loodgieter komt een boiler plaatsen op verzoek van de huurder.

Bezoeker lanceert vuurpijltje vanop de salontafel.

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woninghuurdecreet 9 november 2018 (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Vlaams Woninghuurdecreet

Artikel 5

Huurovereenkomsten hoofdverblijfplaats huurder ondertekend na 01 01 2019.

Een beding waarbij het gehuurde goed niet mag dienen tot hoofdverblijfplaats, zonder uitdrukkelijke of ernstige staving is nietig.

Wanneer goed dat tijdens de huur, met toestemming van de verhuurder, hoofdverblijfplaats wordt neemt er een nieuwe huurovereenkomst aanvang.

Opmerking: Niet van toepassing op handelsovereenkomsten, pachtcontracten, kantoren, tweede verblijfplaatsen, garages...

Artikel 6

Dwingende wetgeving.

Vlaams Woninghuurdecreet

Art. 7. Opeisbare gegevens van een kandidaat-huurder

Art. 8. Vereiste van een geschrift

Art. 9. Plaatsbeschrijving

Art. 10. Vulgariserende toelichting

Art. 11. De registratieverplichting en de kosten van huurbemiddeling

Art. 12. Leveringsplicht en staat van het goed

Art. 13. Renovatiehuurovereenkomst

Art. 14. Verplichting het rustig genot te verzekeren

Art. 15. Aanvang opzeggingstermijn

Art. 16. Negenjarige duur

Art. 17. Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik

Art. 18. Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

Art. 19. Opzegging door de verhuurder zonder motief

Art. 20. Opzegging door de huurder

Art. 21. Korte duur

Art. 22. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar

Art. 23. Huurovereenkomsten voor het leven

Art. 24. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Art. 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

Art. 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

Art. 27. Dringende herstellingen

Art. 28. Gebruik van het goed als goed huisvader

Vlaams Woninghuurdecreet

Artikel 29. Aansprakelijkheid voor brand

§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buitenzijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daar voor een toelating heeft of van toelating is vrij gesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Vlaams Woninghuurdecreet

Artikel 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Vlaams Woninghuurdecreet

Art. 31. Overdracht van huur

Art. 32. Onderhuur

Art. 33. Betalingsverplichting

Art. 34. Indexatie

Art. 35. Herziening van de huurprijs

Art. 36. Verrekening kosten en lasten

Art. 37. Huurwaarborg

Art. 38. Overdracht van het gehuurde goed

Vlaams Woninghuurdecreet

Hoofdstuk 4. Einde van de huur

Artikel 39. Teruggaveverplichting door de huurder

§1. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

§2. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegen spraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning 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 goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Vlaams Woninghuurdecreet

§3. Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, 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.

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.

Vergelijking

Artikel 1732 BW

Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Artikel 1733 BW

Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 1735 BW

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woninghuurdecreet (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Waals decreet van 15 maart 2018 (BS 28 03 2018)

Inwerking getreden 01 09 2018

(sommige bepalingen ook van toepassing op de lopende contracten)

Van toepassing op roerende en onroerende goederen die als **woning** dienen (niet voor toeristische logies)

Verzekeringsplicht voor de huurder voor diens aansprakelijkheid bij brand
art 17 § 2

Waals decreet betreffende de woninghuurovereenkomst

- HOOFDSTUK I. - Toepassingsgebied en begripsomschrijvingen Art. 1-2
- HOOFDSTUK II. - Algemene bepalingen betreffende de **woninghuurovereenkomsten**
- Afdeling 1. - Essentiële onderdelen van het huurcontract Art. 3-4
- Afdeling 2. - Openbare mededeling Art. 5
- Afdeling 3. - Rechten en verplichtingen van de verhuurder Art. 6-13
- Afdeling 4. - **Rechten en verplichtingen van de huurder** Art. 14-23
- Afdeling 5. - Aan de huurders opgelegde kosten en lasten Art. 24-25
- Afdeling 6. – Indexering Art. 26
- Afdeling 7. – Plaatsbeschrijving Art. 27-28
- Afdeling 8. - Uitvoeringsmodaliteiten en einde van de huurovereenkomst Art. 29-39
- Afdeling 9. - Overdracht van de verhuurde woning Art. 40-45
- Afdeling 10. - Overlijden van de huurder Art. 46
- Afdeling 11. – Onderverhuring Art. 47-48
- Afdeling 12. - Overdracht van de huurovereenkomst Art. 49
- Afdeling 13. – Renovatiehuurovereenkomst Art. 50
- Afdeling 14. - Verhuring van de goederen van minderjarigen Art. 51
- Afdeling 15. - Oplossing van conflicten Art. 51/1

Waals decreet betreffende de woninghuurovereenkomst

HOOFDSTUK III. - **Bijzondere bepalingen** betreffende de huren met betrekking tot de **hoofdverblijfplaats** van de huurder

Afdeling 1. – Toepassingsgebied Art. 52

Afdeling 2. - Essentiële onderdelen van het huurcontract Art. 53-54

Afdeling 3. - Duur van de huurovereenkomst Art. 55

Afdeling 4. - Verlenging wegens buitengewone omstandigheden Art. 56

Afdeling 5. – Indexering Art. 57

Afdeling 6. - Herziening van de huurprijs en van de lasten Art. 58

Afdeling 7. - Onroerende voorheffing Art. 59

Afdeling 8. – Onderverhuring Art. 60-61

Afdeling 9. – Waarborg Art. 62

Afdeling 10. - Overdracht van de verhuurde woning Art. 63

Afdeling 11. - Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed Art. 64

HOOFDSTUK IV. - Bijzondere bepalingen betreffende de medehuurovereenkomst Art. 65-75

HOOFDSTUK V. - Bijzondere bepalingen betreffende de studentenuurovereenkomst Art. 76-84

HOOFDSTUK VI. - Glijdende huurovereenkomst Art. 85-88

HOOFDSTUK VII. - Indicatief rooster van de huurprijzen Art. 89

HOOFDSTUK VIII. – Wijzigingsbepaling Art. 90

HOOFDSTUK IX. – Overgangsbepaling Art. 91

HOOFDSTUK X. – Opheffingsbepaling Art. 92

HOOFDSTUK XI. - Machtiging van de Regering met het oog op een codificatie Art. 93

HOOFDSTUK XII. – Slotbepaling Art. 94

Waals decreet betreffende de woninghuurovereenkomst

Art. 2. In de zin van dit decreet wordt verstaan onder :

1° woninghuurovereenkomst, hierna "huurovereenkomst" genoemd: de huurovereenkomst betreffende **een woning of een microwoning**, ongeacht of het een **roerend dan wel een onroerend** goed of een gedeelte ervan betreft bestemd om als **woning** te dienen, met uitsluiting van toeristische logies in de zin van het Waalse Toerismewetboek;

.../...

Art. 10. **Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder** voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huurovereenkomst niet hebben gekend. Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

.../...

Waals decreet betreffende de woninghuurovereenkomst

Afdeling 4. - Rechten en verplichtingen van de huurder

Art. 14. De huurder is gehouden :

1° het verhuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt.

2° de huurprijs op de bepaalde termijnen te betalen.

Art. 15. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen en tot de geringe herstellingen tot onderhoud. Onder huurherstellingen en geringe herstellingen tot onderhoud wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder.

Waals decreet betreffende de woninghuurovereenkomst

Art. 16. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Art. 17. § 1. De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

§ 2. De in § 1 bedoelde aansprakelijkheid van de huurder wordt door een verzekering gedekt.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, sluit de huurder deze verzekering vóór de intrek in de woning. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies.

Indien de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, kan de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

Art. 18. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woningdecreet (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Brusselse ordonnantie van 27 07 2017

Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst

Inwerking getreden 01 01 2018.

(sommige bepalingen ook van toepassing op de lopende contracten)

Van toepassing op woning en tweede verblijf, met uitzondering van toeristische verblijven.

Geen verzekeringsverplichting.

Brusselse ordonnantie van 27 07 2017

Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2. Voor de toepassing van deze ordonnantie, wordt verstaan onder :

Art. 3. In artikel 2, § 1, van de Code, worden de volgende definities toegevoegd :

" 30° **Woninghuurovereenkomst** : een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014.

31° Studentenwoninghuurovereenkomst :

32° Renovatiehuurovereenkomst :

33° Glijdende huurovereenkomst :

34° Medehuur :

35° Medehuurpact :

Art. 4. De volgende wijzigingen worden in artikel 4 van de Code aangebracht :

Art. 5. Artikel 5 van de Code wordt opgeheven.

Art. 6. Het opschrift van titel X van de Code wordt aangevuld met de woorden " en de bestrijding van discriminatie ".

Art. 7. In artikel 193 van de Code, worden de volgende wijzigingen aan

Art. 8. In artikel 200, § 1, van hoofdstuk IV van titel X van de Code, wordt het teken " § 1. " opgeheven. In artikel 200 van de Code, worden de paragrafen 2 en 3 opgeheven.

Art. 9. In titel X van de Code, wordt een hoofdstuk IV/1 ingevoegd, luidend : " Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen ".

Art. 10. In hoofdstuk IV/1, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 200bis ingevoegd, luidend :

Art. 11. In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200ter ingevoegd, luidend :

" Art. 200ter - Opeisbare gegevens van de geselecteerde kandidaat-huurder §

Art. 12. In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200quater ingevoegd, luidend:

Art. 13. In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200quinquies ingevoegd, luidend :

" Art. 200quinquies - Vrijwaringsclausule

Art. 14. Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidend

Brusselse ordonnantie van 27 07 2017

Art. 15. Er wordt in de Code een titel XI ingevoegd, luidend :

" TITEL XI - Woninghuurovereenkomsten

HOOFDSTUK I. - Algemene bepalingen Artikel 215. – Toepassingsgebied Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op **woninghuurovereenkomsten**.

Artikel 216. - Aard van de bepalingen

Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel **dwingend**.

Afdeling 1. - Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst Artikel 217. - Precontractuele informatie

HOOFDSTUK II. - Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

Artikel 218. - Vorm van de huurovereenkomst Deze voorwaarde geldt op elk moment.

Afdeling 2. - Staat van het verhuurde goed Artikel 219. - Staat van het verhuurde goed

Artikel 220. - Plaatsbeschrijving

Artikel 222. - Renovatiehuurovereenkomst

Artikel 223. - Herstellingen en onderhoud

Artikel 225. - Rooster van referentiehuurprijzen

Artikel 227. - Registratie

Artikel 228. - Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed

Afdeling 6. - Vervreemding van het verhuurde goed artikel 229

Afdeling 7. - Overdracht van huur en onderverhuring Artikel 230. - Overdracht van huur en onderverhuring

Afdeling 8. - Opzeggingen Artikel 231. - Aanvang van de opzeggingen

Afdeling 9. - Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen Artikel 232 . - Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder

Artikel 233. - Geschillenregeling

Brusselse ordonnantie van 27 07 2017

HOOFDSTUK III. - Huurovereenkomsten met betrekking tot de **hoofdverblijfplaats** van de huurder

Afdeling 1. - Toepassingsgebied Artikel 234. - Beginselen

Artikel 235. - Specifieke onderverhuring

Artikel 236. - Einde van toepassing van het stelsel

Afdeling 2. - Duur van de huurovereenkomst Artikel 237. - Beginselen

Artikel 238. - Huurovereenkomsten van korte duur De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits

Artikel 239. - Huurovereenkomsten van lange duur

Afdeling 3. - Herziening van de huurprijs en de lasten Artikel 240. – Beginselen

Artikel 241. - Opeenvolgende huurovereenkomsten

Afdeling 4. - Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed Artikel 242. –

Artikel 243. - Gemeenschappelijk gehuurd goed

Artikel 244. - Informatierecht bij overlijden van de huurder

Artikel 245. - Onverdeeldheid

Artikel 246. - Gedeeltelijke verkoop van het gehuurde goed

Artikel 247. - Dwingende bepaling

Afdeling 5. - Waarborg Artikel 248. - Beginselen.

Artikel 249. - Plaatsing van de waarborg

Afdeling 6. . - Verlenging wegens buitengewone omstandigheden Artikel 250. - Beginselen

Artikel 251. - Procedure

Artikel 252. - Aantal verlengingen

Brusselse ordonnantie van 27 07 2017

HOOFDSTUK IV. - Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst Artikel 253. - Toepassingsgebied

Artikel 254. - Label

Artikel 255. - Toepasselijke regeling

Artikel 256. - Duur van de huurovereenkomst HOOFDSTUK V. - Regels eigen aan de medehuur Artikel 257. - Toepassingsgebied

Artikel 258. - Toepasselijke regelgeving

Artikel 259. - Hoofdelijkheid

Artikel 260. - Opzegging/vervroegde uittreding

Artikel 261. - Medehuurpact

HOOFDSTUK VI. - Intergenerationele en solidaire woning Artikel 262. - Intergenerationele en solidaire samenwoning.

HOOFDSTUK VII. - Glijdende huurovereenkomst Artikel 263. - Toepassingsgebied

Artikel 264. - Mechanisme

Artikel 265. - Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en overdracht van de huurovereenkomst

Artikel 266. - Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

Art. 16. Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 17. Overgangsbepalingen

Een overzicht van de 3 gewesten

BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars <https://www.biv.be/vergelijking-woninghuurwetgeving-gewesten>

The screenshot shows the website interface for BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars). At the top, there is a navigation bar with the BIV logo, the text 'BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS', a search bar with the text 'Hoe kunnen we je helpen?', and language options 'NL FR'. Below this is a blue header with the title 'Vergelijking Woninghuurwetgeving Gewesten'. A list of links is provided: 'Dit moet je weten over de woninghuurovereenkomst', 'Vereisten voor de woning, verplichtingen voor de verhuurder', 'Studentenhuur', 'Bepalingen over de 4 O's (opzeg, overdracht, onderverhuur, overlijden)', and 'Medehuur'. The main content area is titled 'DIT MOET JE WETEN OVER DE WONINGHUUROVEREENKOMST'. Under the sub-heading 'Geldigheid', it asks 'Voor welke huurovereenkomsten gelden de hierna volgende bepalingen?' and lists three regions: 'Vlaanderen', 'Brussels H. Gewest', and 'Waals Gewest'. Below this, it states 'Huurovereenkomsten m.b.t. hoofdverblijfplaatsen en huur van studentenhuusvesting.' Under the sub-heading 'Inwerkingtreding', it asks 'Vanaf wanneer zijn de bepalingen van kracht?' and lists the same three regions. Finally, it states 'De nieuwe tekst is van kracht **sinds 1 september 2018** en geldt voor alle huurovereenkomsten, met uitzondering van:' followed by a bulleted list of specific articles and sections.

IPI BIV BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Hoe kunnen we je helpen?

NL FR

Vergelijking Woninghuurwetgeving Gewesten

- Dit moet je weten over de woninghuurovereenkomst
- Vereisten voor de woning, verplichtingen voor de verhuurder
- Studentenhuur
- Bepalingen over de 4 O's (opzeg, overdracht, onderverhuur, overlijden)
- Medehuur

DIT MOET JE WETEN OVER DE WONINGHUUROVEREENKOMST

Geldigheid

Voor welke huurovereenkomsten gelden de hierna volgende bepalingen?

[Vlaanderen](#) [Brussels H. Gewest](#) [Waals Gewest](#)

Huurovereenkomsten m.b.t. hoofdverblijfplaatsen en huur van studentenhuusvesting.

Inwerkingtreding

Vanaf wanneer zijn de bepalingen van kracht?

[Vlaanderen](#) [Brussels H. Gewest](#) [Waals Gewest](#)

De nieuwe tekst is van kracht **sinds 1 september 2018** en geldt voor alle huurovereenkomsten, met uitzondering van:

- Artikel 3 dat de inhoud van de schriftelijke overeenkomst bepaalt
- Artikel 17§2 betreffende de brandverzekering
- Artikel 55§6 betreffende de opzegging van huurovereenkomsten van korte duur
- Hoofdstuk IV betreffende de medehuurovereenkomst
- Hoofdstuk V betreffende de studentenwoning-huurovereenkomst

Brandpolis

BW 1302, 1732, 1733, 1735 en gewestelijke wetten:

Aansprakelijkheid van de gebruiker.

Aansprakelijkheid van de huurder.

Voor de eigenaar (zie verder)

BW 1721 en gewestelijke wetten:

Aansprakelijkheid van de verhuurder.

Waarborg “verhaal van de huurders”.

Voorbeelden aansprakelijkheid huurder

Brand zonder gekende oorzaak.

Niet gemelde slechte elektrische leidingen.

Schade door “kraker”.

Schade door onderhuurder.

OPM: Steeds vermoeden ten laste vd huurder.

Overzicht wetgeving

Extra contractuele aansprakelijkheid

Artikels 1382 tot 1386 bis BW (eigenaar en huurder)

Contractuele

Artikel 1302 BW (gebruiker)

Artikels 1732, 1733 en 1735 BW (huurder)

Vlaams woningdecreet (hoofdverblijfplaats huurder)

Waals decreet (woning huurder)

Brusselse ordonnantie

Artikel 1721 BW (eigenaar)

Contractuele aansprakelijkheid

1721 bw (aansprakelijkheid verhuurder).

Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.

Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

Art 1721 BW

CONTRACTUELE FOUT

(middel of resultaat verbintenis)

OORZAKELIJK VERBAND

SCHADE

Evolutie dekking ba verhuurder in de brandpolis

- * Waarborguitbreiding
(voorwaarden uitgebreide polis 1970)
- * Kapitaal verhaal van derden
(stoffelijke schade)
- * Afdeling BA gebouw

BA GEBOUW

Biedt waarborg voor:

extra – contractuele aansprakelijkheid
&
contractuele aansprakelijkheid.

! Opm

oude clausule verhaal van de huurders (voor stoffelijke schade)
blijft soms in de voorwaarden staan.

BA GEBOUW

Opmerking wanneer art 1721 niet opgenomen is in de afdeling BA gebouw.

Bij vordering met lichamelijke schade:

samenloop

van contractuele

en

niet-contractuele aansprakelijkheid is mogelijk.

Onder de beperkte voorwaarden opgelegd door Hof Van Cassatie.

BA GEBOUW

Verantwoordelijkheid als verhuurder aan een handelaar.

Kans op lichamelijke, materiële en bedrijfsschade.

Slechte oplossingen voor bedrijfsschade.

Suggestie:

afstand van verhaal door de huurder.

(op te nemen in de huurovereenkomst)

Voorbeelden

Extra contractuele ba eigenaar:

Schade door foutieve daad.

Schade door (gedeeltelijke) instorting gebouw.

Stormschade (soms tot 125km/uur).

Voorbeelden

Contractuele ba verhuurder:

Foutieve plaatsing houten balk in schoorsteen.

Verborgene leidingen veroorzaken schade.

Bedrijf valt stil door gebrek in het gebouw.

Huurcontract verplichtingen

Verplichtingen voor de huurder.

Rechtsmisbruik bij extreme verplichtingen.
(vb alle schade door toeval is ten laste van de huurder)

Noodzakelijke aanpassingen aan de polis vd huurder.
(premie eigenaar toepassen bv)

Huurcontract verplichtingen

Verplichtingen voor de huurder.

Verplichtingen in het huurcontract
ten laste van de huurder
kunnen de verzekeraar van de eigenaar niet bevrijden.

VB huurder is verplicht alle schade glasbreuk ten laste te nemen.

Verzekeraar eigenaar blijft verplicht zijn waarborg glasbreuk te verlenen.

Voor rekening van wie het behoort

Art 92 wet april 2014 Verzekering ten behoeve van een derde.

De verzekering kan worden gesloten ten behoeve van wie het aangaat.

In dat geval is de verzekerde hij die in geval van schade aantoonbaar belang te hebben bij het verzekerde.

Alle excepties eigen aan de verzekeringsovereenkomst en waarop de verzekeraar zich tegen de verzekeringnemer kan beroepen zijn tegenstelbaar aan de verzekerde, wie het ook zij.

TOEPASSINGEN:

Vennootschap verzekert, eigenaar is aandeelhouder

Goederen van gasten

Voor rekening van wie het behoort

Is niet automatisch met afstand van verhaal op “van wie het behoort”

Beperking van het verhaalsrecht voorzien in art 95 wet 2014

[Indeplaatsstelling van de verzekeraar](#)

Art. 95. De verzekeraar die de schadevergoeding betaald heeft, treedt ten belope van het bedrag van die vergoeding in de rechten en rechtsvorderingen van de verzekerde of de begunstigde tegen de aansprakelijke derden.

Indien, door toedoen van de verzekerde of de begunstigde, de indeplaatsstelling geen gevolg kan hebben ten voordele van de verzekeraar, kan deze van hem de terugbetaling vorderen van de betaalde schadevergoeding in de mate van het geleden nadeel.

De indeplaatsstelling mag de verzekerde of de begunstigde, die slechts gedeeltelijk vergoed is, niet benadelen. In dat geval kan hij zijn rechten uitoefenen voor hetgeen hem nog verschuldigd is, bij voorrang boven de verzekeraar.

De verzekeraar heeft geen verhaal op de bloedverwanten in de rechte opgaande of nederdalende lijn, de echtgenoot en de aanverwanten in de rechte lijn van de verzekerde, noch op de bij hem inwonende personen, zijn gasten en zijn huispersoneel, behoudens kwaad opzet. In geval van kwaad opzet door minderjarigen kan de Koning het recht van verhaal beperken van de verzekeraar die de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot het privéleven dekt.

De verzekeraar **kan evenwel verhaal** uitoefenen op de in het vorige lid genoemde personen, voor zover hun aansprakelijkheid daadwerkelijk door een **verzekeringsovereenkomst is gedekt.**

Voor rekening van wie het behoort

Onverdeeldheid (ouder en kinderen die niet samenwonen)

Verzekerbbaar belang conform art 37

Eigenaar en gebruiker, huurder in 1 polis
(Makelaar: wees creatief !)

Voor rekening van wie het behoort

Handelszaak met goederen van klanten en leveranciers.

Verzekerbbaar belang conform art 91 wet 2014.

Zonder vermelding van de verzekerden(?).

Klanten of leveranciers kunnen (verantwoordelijke) derden zijn.

Creativiteit voor de oplossing

Rechtszekerheid voor huurder en eigenaar:

Recht op aangifte.

Verwittiging niet betaalde premie.

Bijvoegsel aan de polis naar beide partijen zenden.

Verhaal van derden (ook voor de huurder).

Creativiteit voor de oplossing

Polis op naam van de huurder of de eigenaar?

Fiscale optimalisatie voor de premies.

Gratis of betalende afstand van verhaal.
(lees uw algemene voorwaarden)

Creativiteit voor de oplossing

Te verzekeren bedrag/risico.

Voor de eigenaar en de huurder in 1 polis:

Volledige herbouwwaarde wordt verzekerd in 1 polis.

Huurder is ook verzekerde in de polis. (soort “opstal”polis)

Keuze wie de verzekeringnemer wordt.

Rechten voor eigenaar en huurder opgenomen in de polis.

Creativiteit voor de oplossing

Te verzekeren bedrag/risico.

Voor de huurder die verhuurder wordt:

Afdeling ba gebouw (art 1721).

Bijzondere voorwaarden vermelden dat huurder ook doorverhuurd.

Of “voor rekening van”

om ook de onderhuurder te waarborgen.

Onderhuurder vermelden als verzekerde.

Creativiteit voor de oplossing

Te verzekeren bedrag/risico.

Voor de huurder met een onvolledige afstand van verhaal:

(vb schade door glasbreuk die ten laste van de huurder valt)

Uitbreiding polis inhoud vd huurder met dekking huuraansprakelijkheid.

Of

Specifieke waarborg glasbreuk,
ook wanneer huurder niet verantwoordelijk is.

Creativiteit voor de oplossing

Een echte taak voor de makelaar!
Verzekeraars haken hier af.

Meer info:

Masterproef van Klaas Vanneste:

“De clause tot afstand van verhaal in de brandpolis.”

(advocaat bij D L P A te Harelbeke)

Opleiding Devlamynck Luc “Afstand van verhaal in de brandpolis”

DLPA Advocaten is een ervaren team van 25 advocaten.

Ons kantoor bestaat sinds 1975 en is doorheen de jaren gestaag gegroeid. DLPA Advocaten staat voor een **professionele, cliëntgerichte en pragmatische aanpak**.

Door onze jarenlange ervaring durven wij ons specialisten te noemen in **ondernemingsrecht**. Dit rechtsgebied omvat onder meer het vennootschapsrecht, insolventierecht, handelsrecht, arbeidsrecht, bouw- en aannemingsrecht, intellectuele eigendomsrecht, marktpraktijken en administratief recht. Wij behartigen tevens dossiers binnen het strafrecht en het tuchtrecht. In al deze domeinen kan u op ons een beroep doen voor zowel het inwinnen van advies, opstellen van overeenkomsten en bijstand bij onderhandelingen, als voor het voeren van procedures.

Onze **kennis en ervaring** zetten wij graag voor u in.

Ten dienste van ondernemingen en hun actoren.

Ons kantoor beschikt over een team waarin alle generaties vertegenwoordigd zijn. Wij stellen onze expertise ten dienste van Belgische en buitenlandse ondernemingen, openbare besturen, financiële instellingen, beoefenaars van vrije beroepen en zelfstandigen. Wij behartigen tevens de belangen van aandeelhouders, bedrijfsleiders, kaderleden, werknemers, handelsvertegenwoordigers en handelsagenten.

KLAAS
ADVOCaat

VANNESTE

DLPA ADVOCATEN | KORTRIJKSESTEENWEG 387, 8530 HARELBEKE
DLPA.BE | + 32 56 28 81 81