



bureau
maestro
associés
géomètre expert
landmeter expert

Aanbevelingen voor de huurders bij het einde van de huurovereenkomst

Huidig document wil een hulp zijn om de huurder te helpen om op de beste wijze de uitgaande plaatsbeschrijving voor te bereiden. De hieronder opgenomen aanbevelingen worden ten informatieve titel gegeven op basis van de artikelen 1730 en volgens het Burgerlijk Wetboek en/of zeden gewoonten in de materie van plaatsbeschrijvingen, onder voorbehoud van contractuele overeenkomsten tussen partijen.

1. Rol van de expert :

- a) De expert verifieert bij de uittrede of de huurder het goed in de staat herstelt zoals zou moeten.
- b) De expert staat de partijen bij teneinde te bepalen of de gebreken (huurschade, onderhoudsfouten) aan de huurder toe te schrijven zijn en indien dit het geval is berekent hij de compensatoire vergoeding. Indien het geval zich voordoet kan hij een schadevergoeding eisen wegens niet verhuurbaarheid, rekening houdend met de belangrijkheid van de herstellingen en van de nodige tijd om ze te realiseren.
- c) Indien de partijen het wensen zal de expert de meterstanden van de tellers (water, gas, elektriciteit, ...), de peilstok van de stookolie, de calorimeters opnemen, met de middelen die hij tot zijn beschikking heeft. Deze aan de nutsbedrijven overmaken en het opmaken van de afrekeningen vallen ten laste van de partijen.
- d) De expert stelt een proces-verbaal van uitgaande plaatsbeschrijving op, waarvan elk der partijen een kopie ontvangt.
- e) De expert is niet belast met de modaliteiten om over te gaan tot het vrijgeven van de huurwaarborg noch met de opstelling van de afrekening van de huurlasten.

2. Organisatie van de uitgaande plaatsbeschrijving :

De dag van de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving :

- a) Het goed moet leeggemaakt zijn en ontdaan van elk voorwerk dat aan de huurders toebehoort en correct gereinigd zijn.
- b) De tellers (water, gas, elektriciteit) blijven geopend teneinde de goede werking van de bij het goed horende apparaten te kunnen verifiëren. Bij ontstentenis wordt een voorbehoud geformuleerd dat de afsluiting van de plaatsbeschrijving en de afrekening tussen partijen verhindert.

Raymond Brassinnelaan 8 – 1420 Eigenbrakel – Tel.: 02.380.13.43 – Fax: 02.380.44.47

- c) De sleutels worden aan de eigenaar teruggegeven. Alle bijkomende sleutels, welke door de huurder vervaardigd zijn moeten aan de eigenaar worden overgemaakt bij het vertrek. Gezien deze overhandiging van de sleutels definitief is zullen de gebreken vergoed worden door schadeloosstellingen (de huurder heeft geen toelating meer om het goed te betreden).
- d) De huurder overhandigt de vereiste onderhoudsattesten die maximum 3 maanden oud zijn, zonder dat deze lijst beperkend is, van : stookketel, schouwvegen, waterverzachter, septische put, waterverwarmer, alarm, ...

3. Gebruiksraadgevingen :

Hieronder een niet beperkende lijst van wat algemeen aan de huurders wordt aangeraden bij het voorbereiden van de uitgaande plaatsbeschrijving :

- a) Reiniging : een nauwgezette en grondige reiniging van het geheel van de lokalen en hun uitrusting (deuren : verwijdering van beduimelingen, ruiten : binnen- en buitenprofielen, ontstoffen van radiators, enz...)
- b) Plafonds en muren (schilderwerken en behangpapier) : de wanden moeten proper en zonder nicotinesporen zijn, wat ook de ouderdom van de afwerking is, eventuele nagels, krammen, vijzen moeten weggehaald worden, de gaten netjes dichtgestopt en de schade hersteld volgens de regels van de kunst. De levensduur van de afwerking hangt af van de beoordeling van de expert die een eventuele interventie van de huurder in de herstelling van de afwerking zal berekenen en dit verhoudingsgewijs tot de duur van de verhuring.
- c) Vloeren : de vloeren moeten gereinigd zijn en onderhouden met aangepaste producten : parketvloeren zonder schade (krassen, deuken, vlekken, sporen van naaldhakken, brandsporen, vervormingen, ...) tapijtvloeren gestofzuigd en geshampood (in functie van de onderlaag).
- d) Deuren : elke deur dient voorzien te zijn van haar sleutel (indien deze aanwezig was bij de huurintrede), de sloten, scharnieren en paumellen dienen geolied en in perfecte werkingsstaat te zijn.
- e) Sanitair : de sanitaire toestellen moeten proper zijn en ontkalkt (filters, schuimers, ...) de voegen vervangen indien nodig, de stopkranen functioneel, de siliconenvoegen proper, ... (oppassen met het gebruik van te schurende producten !)
- f) Gordijnen, overgordijnen, stores : deze worden ontstof, correct gereinigd (eventueel door een professionele firma) en herplaatst. De lamellen van stores worden ontstof en het mechanisme dient in goede werkingsstaat te zijn.
- g) Rolluiken : rolluiken correct gereinigd aan binnen- en buitenzijde, de gebroken rolluiklinten worden vervangen, het mechanisme ingevet en functioneel. Voor zonnnetenten : het linnen van zonnnetenten moet intact en proper zijn en het mechanisme onderhouden. De huurder dient ze te beschermen tegen de weersomstandigheden.

Raymond Brassinnelaan 8 – 1420 Eigenbrakel – Tel.: 02.380.13.43 – Fax: 02.380.44.47

- h) Buitenzijde : De tuin moet correct onderhouden en gereinigd zijn, grasperken gemaaid, de perken ontdaan van alle onkruid, hagen, bomen en struiken gesnoeid, planten en struiken in goede gezondheid, de terrassen, betegeling, lanen en wegen gereinigd en mosvrij, afsluitingen in orde. De kroonlijsten moeten leeg en gereinigd zijn.
- i) Indien de huurder bepaalde roerende uitrustingen of andere liet of laat plaatsen- (elektrische leidingen, aansluitingen voor loodgieterij, van sanitair, alarmsysteem, parabolantennes, enz...) in plaats van of complementair aan deze die reeds aanwezig waren bij de intrede, heeft hij de mogelijkheid ofwel om deze weg te halen en alles in de staat te herstellen waarin hij het ontving, ofwel deze uitrustingen aan de eigenaar te laten, zonder welke vergoeding dan ook. Dit sluit echter het recht van de eigenaar niet uit deze uitrustingen te weigeren en een herstelling in de oorspronkelijke staat te eisen.

Prettig verblijf in uw nieuwe woning.

* *
 *
 *

Raymond Brassinnelaan 8 – 1420 Eigenbrakel – Tel.: 02.380.13.43 – Fax: 02.380.44.47

Vastgoedexpertises – Plaatsbeschrijvingen – Vaststellingen – Basisaktes – Opleveringen – Schade-expertises
Opmetingen – Afpalingen – Opmeten en uitzetten van gebouwen – Verdelingen van percelen – Muurovernames
Bureau Maestro bcvb – BNP BE47 0016 7060 9980 – BTW BE 0441.233.994 – E-mail: expert@bureaumaestro.be – RPR Nijvel