

ONZE JURIDISCHE TIP

WAT IS EEN HUURWAARBORG?



De huurwaarborg is een bedrag dat de eigenaar beschermt indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Wanneer er bijvoorbeeld schade is aan de woning door de schuld van de huurder, kan de huurwaarborg dienen om de kosten te dekken.

In principe mag de huurwaarborg niet gebruikt worden om de laatste maanden huur te betalen, tenzij de eigenaar het daarmee eens is. Als de huurder het moeilijk heeft om een huurwaarborg rond te krijgen, zijn er oplossingen voor een snelle, concrete en toegankelijke hulp. Dit gebeurt anoniem om discriminatie tegen te gaan, met een lening van het Woningfonds of het Brugal-fonds. Het OCMW kan in bepaalde omstandigheden ook tussenkomen met bv. een waarborgbrief, een rechtstreeks voorschot op het waarborgbedrag of een bankgarantie. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw OCMW of op de website huisvesting.brussels.

ONZE TIP: Een cash huurwaarborg vragen is illegaal. Toch komt het nog vaak voor. Als u als huurder geen keuze hebt, zorg er dan voor dat u een geschreven betalingsbewijs krijgt.

BELANG VAN PLAATSBSCHRIJVING OM HUURWAARBORG TE RECUPEREREN

De plaatsbeschrijving, opgemaakt bij de start van de huurovereenkomst of in de loop van de eerste huurmaand, is een belangrijk document omdat het de staat van de woning beschrijft op het ogenblik dat de huurder de woning betreft. Wanneer de

huurder de woning verlaat (meestal na de verhuizing of bij de teruggave van de sleutels), kan opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Die wordt dan vergeleken met de eerste plaatsbeschrijving (bij aankomst) om na te gaan of de huurder schade heeft toegebracht aan de woning tijdens de huurperiode. Als de eigenaar echter kan aantonen dat de huurder schade heeft aangericht, kan hij hem de herstelkosten aanrekenen. De plaatsbeschrijving opgemaakt door de verhuurder en de huurder is een lijst met eventuele schade. Als er een akkoord over is, volgt een schatting van de kosten. Die som gaat dan van de huurwaarborg af. Als u het als huurder niet eens bent met de lijst van de schade of de schatting, raden we aan een expert aan te stellen die neutraal de schade zal schatten. De kosten van de expert worden meestal gedeeld door beide partijen. Indien u niet tot een akkoord komt, zal de vrederechter beslissen. Op basis van zijn besluit kan de bank de huurwaarborg vrijgeven ten gunste van de ene of de andere partij, voor een bepaald bedrag.

ONZE TIP: Teken nooit een plaatsbeschrijving (of een document in het algemeen) als u er niet mee akkoord gaat. Aarzel niet om bij de plaatsbeschrijving van vertrek uw eigen opmerkingen te (laten) noteren.

Juridische Dienst
van Bravo

02 279 65 66 - 02 208 00 87

juridischediensbravvo@brucity.be

bravvo.be