

Gebreken voor huurder of verhuurder?

Minimale kwaliteitsnormen

De Woninghuurwet en de Vlaamse Codex Wonen leggen minimale kwaliteitsnormen op aan woningen, appartementen en kamers. Hoewel deze op technisch vlak op elkaar lijken, zijn deze in de Vlaamse Codex Wonen gedetailleerder en gelden deze op ieder ogenblik. De Woninghuurwet maakt een opsomming van technische voorwaarden waaraan de woning moet voldoen bij aanvang van de huurovereenkomst.

Huurder

Onderhoudswerken, kleine herstellingswerken en herstellingen na foutief gebruik van de woning of een toestel zijn ten laste van huurder

Er bestaat geen exacte wetgeving over deze herstellplicht, maar hieronder werd een indicatieve lijst opgenomen van wat ten laste valt van de huurder.

Verhuurder

Een belangrijke uitzondering op de herstellverplichting van de huurder is normale slijtage en overmacht. De huurder moet nooit instaan voor het herstel van zaken die door normale slijtage of overmacht zijn beschadigd.

Vóór aanvang van de huurovereenkomst moet alles hersteld worden door de verhuurder, anders zijn de gebreken voor de huurder

Lijst van gebreken die ten laste zijn van huurder, tenzij deze al bestonden bij de aanvang van het huurcontract

Ramen en deuren

- Schade aan een scharnier, losse of gebroken klink, sleutel of slot stuk
- Het glas is gebroken door er tegen te stoten, een klemmend raam
- Er is condens (vocht) tegen de binnenkant van de ramen (tussen het dubbel glas is wel voor verhuurder)
- Een los, kapot of verloren rooster in deuren of ramen
- Een losgeschoten lint van de rolluiken, een gebroken lat van een rolluik, het rolluik zit vast of rolt niet meer op

Vloer, muur, plafond

- Schrammen, vlekken of gaten in de vloer, voegen van linoleum of vinyl die zijn losgekomen
- Plinten die losgekomen zijn door beschadiging of slecht onderhoud, of krassen of barsten in de plinten

- Schade door stoten of overbelasting aan dorpels of tabletten, of vuil, mos, ringen of vlekken op dorpels en/of tabletten door slecht onderhoud
- Schade aan bepleistering of putten in het plafond door stoten
- Schimmel op de muur door (condens)vocht
- Gebroken, ontbrekende of vuile muurtegels

Verwarming

- Schade aan de cv-ketel of boiler en de onderdelen ervan door vorst of door een fout van de verhuurder
- De radiator komt los van de muur door er iets zwaar op te zetten
- De kraan of knop van de radiator is los, kapot, weg, draait door, zit vast of lekt
- De radiator wordt niet warm of blijft warm (ontluchten is vaak een oplossing!)
- De thermostaat hangt los of is weg, of de batterij moet vervangen worden

Badkamer

- Lavabo, bad, douche of gootsteen staan los, zijn kapot of weg. Of de stop ervan is weg
- De stand van de douche, het gordijn van de douche, de spiegel of rekjes staan los, zijn kapot of weg
- Verstopping door haren, etensresten, olie of vetten
- Lek bij waterleiding, afvoerbuis of sifon waar je bij kan of geurhinder door een gaatje of barst in afvoerbuis of sifon
- Waterschade omdat de silicone rondom lavabo, bad, douche of gootsteen versleten is
- De kraan is los, kapot, weg, lekt, zit vast, draait door of is verkalkt of er komt geen water uit de kraan door een vuil zeefje of een verkalkte kraantop
- Kraantje onder de wc of achter de gootsteen zit vast
- Verstopping van de riolering door vet, een voorwerp of olie
- Een lek bij de waterleiding waar je bij kan

Trap

- Een traprede stuk door overbelasting, de trapleuning staat los of er zijn gaten in de trap
- Onderdelen van de leuning of tralies zijn kapot, los of weg door fout van de huurder

Elektriciteit

- De lampenhouders zijn los, kapot of weg, of de lamp is kapot
- De elektrische leiding is beschadigd, zekering defect of gesmolten, of het deurtje van de zekeringkast is kapot, los of weg
- Het stopcontact/de elektriciteitschakelaar/parlofoon/deurbel/videofoon is los, kapot of weg
- Het lampje van dampkap/fornuis/koelkast is stuk, de knoppen of leidingen ervan zijn los, kapot of weg, of het keukentoeistel hangt los

Dak

- De filter van de regenwaterpomp is vuil en moet gereinigd worden
- Schade aan de regenpijp door een fout van de huurder

- Een verstopte dakgoot
- Isolatie van het dak die zichtbaar is, is los, kapot of weg

Info:

Indien u nog vragen heeft kan u terecht bij de dienst Wonen (03 866 90 53 of wonen@willebroek.be). Gelieve even te bellen om een afspraak te maken.

www.wonenvlaanderen.be, woninghuur.vlaanderen