

Plaatsbeschrijving bij huur: noodzakelijk doch al te vaak vergeten!

Steeds vaker worden verhuurders geconfronteerd met aanzienlijke schade aan de huurwoning. Nog pijnlijker wordt het als blijkt dat de huurder niet kan aangesproken worden door de verhuurder bij gebrek aan plaatsbeschrijving bij aanvang of einde huur.

Tijdens de eerste maand van een huurovereenkomst moeten huurder en verhuurder een gedetailleerde plaatsbeschrijving opstellen. Hierin wordt de staat van de woning nauwkeurig beschreven.

Op het einde van de huur moet de woning in dezelfde staat teruggegeven worden. Indien er toch schade is, heeft de verhuurder met de plaatsbeschrijving een bewijs in handen waarmee hij of zij kan aantonen dat deze schade door de huurder veroorzaakt werd.

Helaas vergeten veel eigenaars een plaatsbeschrijving op te stellen of wordt deze niet correct opgesteld (contacteer uw raadsman, n.v.d.r.). Als zij op het einde van de huur dan schade vaststellen, vinden zij het evident dat deze kan doorgerekend worden aan de huurder. Bij gebrek aan een (degelijke) plaatsbeschrijving blijven zij echter vaak in de kou staan. De huurder wordt immers verondersteld het goed ontvangen te hebben in dezelfde staat als waarin het goed zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

Vaak wordt er ook vergeten dat een plaatsbeschrijving op tegenspraak moet worden opgemaakt. Verhuurders laten bij aanvang of einde huur een plaatsbeschrijving opmaken en versturen deze dan aangetekend naar de huurder. Dat is echter niet voldoende. Een plaatsbeschrijving op tegenspraak, zoals de wet voorziet, betekent dat iedere partij aanwezig dient te zijn of toch minstens behoorlijk vertegenwoordigd tijdens de plaatsbeschrijving. Het laten ondertekenen door de huurder van een vooraf opgestelde plaatsbeschrijving voldoet niet aan de wettelijke vereisten.

Besluit

Verhuurt u een woning? Zorg er dan steeds voor dat er een degelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Heeft u schade en is er toch geen nauwkeurige plaatsbeschrijving opgemaakt? Contacteer dan zeker uw raadsman om na te gaan of het wettelijk vermoeden dat de huurder hiervoor niet kan aangesproken worden, misschien nog kan weerlegd worden.

Jan Verlinden

Partner

jan.verlinden@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Privaat bouwrecht
- Vastgoed- en goederenrecht
- Burgerlijke rechtsgeschillen
- Incasso

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

