

HUURCONTRACTEN VOOR APPARTEMENTEN WAARIN NIET VOORZIEN IS TOT BIJDRAGE IN DE ALGEMENE LASTEN

In zoverre de huurovereenkomst geen duidelijkheid biedt, geldt in beginsel dat enkel die kosten en lasten aan de huurder kunnen worden aangerekend die verband houden met een dienst of prestatie waaruit de huurder voordeel haalt die verbonden zijn aan het gebruik door de huurder.

Huurcontracten voor appartementen waarin niet voorzien is tot bijdrage in de algemene lasten.

In de meeste contracten voor appartementshuur wordt voorzien dat de huurder niet alleen instaat voor zijn nutsvoorzieningen maar ook bijdraagt in de algemene kosten van onderhoud van het gebouw, de zogeheten "charges".

Toch gebeurt het meer dan eens dat een huurcontract voor een appartement wordt afgesloten waarin niets voorzien is met betrekking tot de bijdragen door de huurder in de algemene lasten.

De vraag stelt zich dan in hoeverre de huurder dient bij te dragen in deze algemene lasten.

In zoverre de huurovereenkomst geen duidelijkheid biedt, geldt in beginsel dat enkel die kosten en lasten aan de huurder kunnen worden aangerekend die verband houden met een dienst of prestatie waaruit de huurder voordeel haalt die verbonden zijn aan het gebruik door de huurder (M. Dambre, de huurprijs, die Keure, 2009, 980). Dit houdt onder meer in dat de huurder moet bijdragen in de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas en elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen en aan het onderhoud van de gemeenschappelijke delen maar niet in de kosten van de syndicus en de lasten met betrekking tot het onroerend goed.

In de praktijk zal in een dergelijk geval een zeer correcte afrekening dienen voorgelegd te worden door de syndicus waaruit de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de kosten voor water, gas en elektriciteit voor deze gemeenschappelijke delen kan worden uitgesplitst van de algemene kosten van de gemeenschappelijke delen.

Voor een toepassingsgeval zie Vredegerecht, 4de kanton, 16.11.2010 Tijdschrift van de Vrederechters 2013, 5-6, pagina 325.

DE VERPLICHTING VAN DE VERHUURDER OP EEN GEDETAILLEERDE AFREKENING VAN DE KOSTEN TE MAKEN

In de praktijk gebeurt het zeer vaak dat de verhuurder op zeer algemene wijze een kostenforfait in rekening brengt en dan vaak op het einde een afrekening zonder verdere detail.

Aldus miskent de verhuurder artikel 1728 ter § 1 B.W.

Ingevolge deze voormelde bepaling moet de verhuurder een gedetailleerde en afzonderlijke afrekening van de kosten en lasten verschuldigd door de huurder aan de verhuurder overmaken samen met de stavende stukken.

Voor appartementsgebouwen geldt een speciale regeling waarbij de bewijsverplichting van de verhuurder wordt gemilderd.

Aan de bewijsverplichting wordt voldaan bij appartementen van zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en lasten doet toekomen en aan de huurder (of zijn gevolmachtigde) de mogelijkheid wordt geboden de stukken in te zien op het kantoor van de syndicus.

Het inzagerecht in de stukken van de huurder behelst eveneens de overhandiging van een fotokopie door de verhuurder aan de huurder tegen kostprijs (M. Dambre, B. Hubeau, S. Stijns, handboek algemeen huurrecht, Die Keure, 2006, nr. 1030).

Het inzagerecht van de huurder mag niet bemoeilijkt worden door de verhuurder of de syndicus.

Het inzagerecht moet daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd door de huurder.

Voor een toepassingsgeval zie Vredegerecht, 4de kanton Gent, 16.11.2010, Tijdschrift van de Vrederechters, mei-juni 2013, 5-6, pagina 325.