Toelichtingsnota bij het invullen van een verzoekschrift huur

(artikel 45 Vlaams Woninghuurdecreet/artikel 1344*bis* Gerechtelijk Wetboek)

Inhoud

Toelichtingsnota bij het invullen van een verzoekschrift huur 1
1. Wat kan ik doen bij een huurgeschil? 2
2. Bij welke rechtbank kan ik terecht? 2
3. Moet ik meteen een gerechtelijke procedure starten om het huurgeschil op te lossen? 2
4. Hoe start ik een gerechtelijke procedure bij de vrederechter? 2
5. Toelichting bij het inleiden van een gerechtelijke procedure via verzoekschrift 3
   5.1. Waar vind ik een verzoekschrift om in te vullen? 3
   5.2. Hoe vul ik het verzoekschrift in? 3
   5.3. Hoe bezorg ik het verzoekschrift aan het vredegerecht? 4
   5.4. Welke kosten moet ik betalen om de procedure te starten? 4
   5.5. Hoe verloopt de procedure verder? 4
6. Waar kan ik verdere nuttige informatie vinden? 5

1. Wat kan ik doen bij een huurgeschil?

Indien je als huurder of verhuurder een huurgeschil hebt, kan je dit aan de rechtbank voorleggen.

Voorbeelden van een huurgeschil:

- als huurder: de verhuurder weigert zijn herstellings- en/of onderhoudsverplichting uit te voeren, de verhuurder verleent geen ongestoord genot, de verhuurder wil de huurwaarborg niet vrijgeven;

- als verhuurder: de huurder betaalt de huur niet of laattijdig, de huurder zorgt voor overlast, je wil de opzeg geldig laten verklaren, de huurder wil de huurschade niet vergoeden, de huurder wil de woning niet verlaten bij het einde van de huur.

2. Bij welke rechtbank kan ik terecht?

Voor alle huurgeschillen met betrekking tot onroerende goederen is de vrederechter van het kanton waar het onroerend goed (de woning, het appartement, de studio, het handelspand, het bureel, het magazijn, de garage, de parkeerplaats, …) gelegen is, bevoegd. Op de website https://territoriale-bevoegdheid.just.fgov.be/cgi-main/competence-territoriale.pl kan je aan de hand van de ligging van het gehuurde/verhuurde onroerend goed het bevoegde vredegerecht opzoeken.

3. Moet ik meteen een gerechtelijke procedure starten om het huurgeschil op te lossen?

Vooraleer je een gerechtelijke procedure start, kan je een verzoeningsprocedure bij de vrederechter aanvragen. De verzoeningsprocedure is kosteloos.

Je kan dit mondeling of schriftelijk aanvragen bij de griffie van het bevoegde vredegerecht. Er zijn geen formaliteiten. Het is van belang dat je het huurgeschil zo goed mogelijk omschrijft. Via de website van de vredegerechten West-Vlaanderen kan je onder de rubrieken 'documenten' – 'minnelijke schikking' – 'verzoekschrift minnelijke schikking' een verzoekschrift terugvinden. De griffie zal je dan samen met de tegenpartij uitnodigen om naar het vredegerecht te komen om een verzoening na te streven.

Indien de tegenpartij op de uitnodiging ingaat, zal de vrederechter in raadkamer ('achter gesloten deuren') met jou en de tegenpartij in dialoog gaan en een oplossing proberen uitwerken. Indien de verzoeningsprocedure lukt, zal de vrederechter een proces-verbaal van verzoening opmaken. Dit proces-verbaal heeft dezelfde waarde als een vonnis en is uitvoerbaar. Dit wil zeggen dat het bereikte akkoord voor beide partijen bindend is.

Indien de tegenpartij niet op de uitnodiging ingaat, is een verzoening niet mogelijk en zal je een gerechtelijke procedure moeten inleiden om het huurgeschil juridisch op te lossen.

4. Hoe start ik een gerechtelijke procedure bij de vrederechter?

Je kan een gerechtelijke procedure op drie manieren inleiden:

- door een verzoekschrift bij het vredegerecht in te dienen (dit beperkt de gerechtskosten);
- door de tegenpartij via de gerechtsdeurwaarder te dagvaarden;
- door gezamenlijk vrijwillig te verschijnen (de tegenpartij moet dan akkoord gaan om de gerechtelijke procedure in te leiden).

In tegenstelling tot een verzoeningsprocedure is een gerechtelijke procedure niet kosteloos.

Hierna vind je nadere uitleg over de opstart van een gerechtelijke procedure met een verzoekschrift.

5. Toelichting bij het inleiden van een gerechtelijke procedure via verzoekschrift

5.1. Waar vind ik een verzoekschrift om in te vullen?

Je vindt vier verzoekschriften op de website van de vredegerechten West-Vlaanderen onder de rubrieken 'documenten' – 'huur'. Je vindt daar ook een formulier om een getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum en een attest van gezinssamenstelling aan te vragen. Het gemeentebestuur is verplicht om deze documenten af te geven.

Je kan het verzoekschrift downloaden dat op het huurgeschil van toepassing is naargelang jouw concrete situatie (huurder – verhuurder – woninghuur – (handels)huur).

5.2. Hoe vul ik het verzoekschrift in?

Het is van belang dat je het verzoekschrift volledig en gedetailleerd invult. Op die manier kan de vrederechter het huurgeschil vlot behandelen.

Hierna volgt een leidraad voor het invullen van het verzoekschrift:

- Eerst vul je bovenaan in de titel het gerechtelijk kanton in. Bij huurgeschillen is de vrederechter bevoegd van de plaats waar het gehuurde/verhuurde onroerend goed gelegen is.

- In de rubriek verzoekende partij(en) vul je jouw persoonlijke gegevens in:

  - voornaam en familienaam;
  - geboortedatum;
  - rijksregisternummer (bestaat uit 11 cijfers en vind je terug op jouw identiteitskaart);
  - domicilieadres (straatnaam, huisnummer, postbusnummer (indien van toepassing), postcode en gemeente).

  Indien je deze gegevens niet invult, kan de vrederechter het verzoekschrift nietig verklaren.

- In de rubriek op te roepen partij(en) vul je de identiteitsgegevens van de op te roepen partij(en) in (eveneens op straffe van nietigheid van het verzoekschrift).

  De geboortedatum/geboortedata van de op te roepen partij(en) kan je raadplegen op het getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum, dat het gemeentebestuur afgeeft, of op het uittreksel uit het Rijksregister van de natuurlijke personen. Eén van deze bijlagen moet je bij het verzoekschrift voegen. Indien je het rijksregisternummer van de op te roepen partij kent, is het aangewezen om dit ook te vermelden.

- Indien de verzoekende partij of de op te roepen partij een vennootschap is, moet je het ondernemingsnummer invullen (geen rijksregisternummer). Dit kan je zelf opzoeken in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Naast adres vul je dan het adres van de maatschappelijke zetel in.

- In *rubriek A.* vul je het adres in van het gehuurde/verhuurde onroerend goed, met vermelding van straatnaam, huisnummer, postbusnummer (indien van toepassing), postcode en gemeente.

- Vanaf *rubriek B.* beschrijf je jouw huursituatie, met vermelding van de gegevens van de huurovereenkomst zoals datum van ondertekening en registratie, aanvang, duur, tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij intrede, (maandelijkse) huurprijs, kosten en huurwaarborg. Als verhuurder kan je ook de eventuele achterstallige huurgelden vermelden.

Er is er ook nog ruimte voorzien voor 'eventuele bijkomende toelichting en motivering'. Hier kan je nog een en ander verder verduidelijken, zoals bijvoorbeeld (het gebrek aan) onderhoud van het gehuurde/verhuurde onroerend goed, vaststelling van huurschade, diverse problemen die zich voordoen, …

- Vanaf *pagina 3* van het verzoekschrift kruis je aan wat je als verzoekende partij(en) aan de vrederechter vraagt. Omdat de vrederechter alleen uitspraak kan doen over wat je vraagt, moet je duidelijk aangeven welke veroordeling je vraagt.

  Indien je als verhuurder 'huurachterstal en kosten', een 'wederverhuringsvergoeding'[1] en/of een 'bezettingsvergoeding'[2] vordert, moet je bovendien telkens het gevraagde bedrag opgeven. De vrederechter kan het bedrag niet zelf invullen.

- Ten slotte moet je het verzoekschrift voorzien van datum en handtekening. Indien je dit niet doet, kan de vrederechter het verzoekschrift nietig verklaren. De laatste pagina van het verzoekschrift vermeldt welke bijlagen je moet en welke je mag bijvoegen. De verplichte bijlagen zijn het getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum en eventueel het attest van gezinssamenstelling, die beide door het gemeentebestuur moeten worden afgegeven. In de plaats van het getuigschrift van de woonplaats en de geboortedatum is ook een uittreksel uit het Rijksregister van de natuurlijke personen toegestaan.

  Indien de op te roepen partij een vennootschap is, voeg je best ook een uittreksel uit de Kruispuntbank van Ondernemingen als bijlage bij het verzoekschrift.

5.3. Hoe bezorg ik het verzoekschrift aan het vredegerecht?

Nadat je het verzoekschrift hebt ingevuld, leg je een voldoende aantal exemplaren (zie hiervoor de laatste pagina van het verzoekschrift)[3] van het verzoekschrift neer op de griffie van het bevoegde vredegerecht. Je kan het ook met de post versturen. Er is geen tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig.

5.4. Welke kosten moet ik betalen om de gerechtelijke procedure te starten?

Je moet een bijdrage van € 26 voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand betalen. Dit bedrag is onderhevig aan indexering.

5.5. Hoe verloopt de gerechtelijke procedure verder?

Na betaling van de bovenvermelde bijdrage, roept de griffier jou en de tegenpartij op bij gerechtsbrief (en in geval van woninghuur ook bij gewone brief). Het vredegerecht bepaalt dan een datum voor de openbare zitting waarop jij en de tegenpartij standpunt en argumentatie kunnen uiteenzetten. De vrederechter zal op die openbare zitting eerst nagaan of er alsnog een verzoening mogelijk is tussen jij en de tegenpartij.

---

[1] Indien de huurovereenkomst door de schuld van de huurder wordt beëindigd, kan de vrederechter de huurder veroordelen tot het betalen van een **wederverhuringsvergoeding**. Een wederverhuringsvergoeding vergoedt de verhuurder voor het verlies van huurgelden voor de periode die nodig is om een nieuwe huurder te zoeken.

[2] Indien de huurder na de beëindiging van de huurovereenkomst nog in het huurgoed blijft wonen, kan de vrederechter aan de verhuurder een **bezettingsvergoeding** toekennen, die gebaseerd wordt op de objectieve huurwaarde van het huurgoed. Dit kan per dag of per maand gevraagd worden.

[3] Je moet het verzoekschrift op de griffie neerleggen **in zoveel originele en ondertekende exemplaren als er partijen zijn + één exemplaar voor de vrederechter**. Indien je bij een woninghuur als verhuurder de uithuiszetting van de huurder vraagt, leg je nog een extra exemplaar van het verzoekschrift neer om op te sturen naar het OCMW.

Je moet uiterlijk op de openbare zitting jouw bewijsstukken aan de vrederechter en de tegenpartij bezorgen. Je maakt hiervan een genummerde inventaris op. Onder meer de volgende documenten zijn nuttig voor de beoordeling van het huurgeschil:

- huurovereenkomst met bijlagen;
- bewijs van registratie van de huurovereenkomst;
- plaatsbeschrijving bij intrede (eventueel met kleurenfoto's);
- bewijs van vestiging van de huurwaarborg;
- verstuurde aanmaningen (eventueel met bewijs van aangetekende verzending);
- gedetailleerd overzicht van jouw eis (wat, welke periode, hoeveel, …);
- gedetailleerd overzicht van alle sedert de neerlegging van het verzoekschrift ontvangen bedragen (met opgave van het bedrag en datum);
- alle andere nuttige of relevant geachte bewijsstukken.

Na de behandeling van het huurgeschil, volgt een vonnis waarin de vrederechter oordeelt over de vorderingen. De vrederechter kan voorafgaandelijk onder meer beslissen om ter plaatse te gaan naar het gehuurde/verhuurde onroerend goed.

De vrederechter oordeelt wie uiteindelijk de kosten van de procedure moet dragen, onder meer het rolrecht, de bijdrage en de eventuele kosten van een deskundige, …

Indien de tegenpartij het vonnis niet vrijwillig uitvoert, kan je aan een gerechtsdeurwaarder vragen om het vonnis gedwongen ten uitvoer te leggen.

6. Waar kan ik verdere nuttige informatie vinden?

Deze links geven je aanvullende nuttige informatie:

- Wetteksten en informatiebrochures

  → Algemeen: Artikelen 1714 – 1762*bis* Burgerlijk Wetboek

  → Woninghuur:

  - Huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2019
    - Woninghuurwet
    - Informatiebrochure
  - Huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2019
    - Vlaams Woninghuurdecreet
    - Informatiebrochure

  → Handelshuur: Handelshuurwet

- Berekening indexatie huurprijs

  → Je kan zelf de indexatie van de huurprijs berekenen via de huurcalculator van de federale overheid.

DISCLAIMER

De bedoeling van deze toelichtingsnota is om de burger in een klare en eenvoudige taal uit te leggen hoe een huurgeschil voor de vrederechter kan worden gebracht.

Het huurrecht is een ingewikkelde materie. We kunnen niet alle nuances in deze korte nota uitleggen. Bij de minste twijfel raden we jou aan een beroep te doen op een gespecialiseerd persoon zoals een advocaat. Voor gratis juridische eerstelijnshulp kan je onder meer terecht bij een Commissie voor Juridische Bijstand (CJB).

De vrederechter en de griffie mogen geen juridisch advies geven.

Je kan dan ook geen rechten ontlenen aan de inhoud van deze toelichtingsnota.