

## **(GRATIS) VERHAALSAFSTAND**

## **EEN (GIFTIG) GESCHENK VOOR DE HUURDER**

een toelichting bij de huurdersaansprakelijkheid

en de problematiek van verhaalsafstand

vanwege de verzekeraar van de eigenaar

t.o.v. de huurder

Devlamynck Luc  
voorzitter  
technische commissie brand  
Federatie van Verzekeringsmakelaars

## **INLEIDING**

### Toelichting bij de titel

#### **'GRATIS'**

Het is niet evident dat elke verhaalsafstand van de verzekeraar van de eigenaar gratis toegestaan wordt. Doorgaans is verhaalsafstand vanwege de verzekeraar af te kopen tegen bijpremie, behalve enkele uitzonderingen...

#### **'VERHAALSAFSTAND'**

Dit houdt het bestaan van verhaal in. Of met andere woorden het bestaan van een aansprakelijkheid waarop een partij zich kan beroepen om de bewezen kosten in te vorderen, te verhalen op een andere partij.

Meer bepaald wat betreft de huurder een contractuele aansprakelijkheid, en in sommige uitzonderlijke gevallen ook een extracontractuele aansprakelijkheid tegenover de eigenaar.

#### **'EEN GESCHENK'**

zo wordt het toch meestal voorgesteld.

Wat gratis gegeven wordt is als een geschenk te beschouwen, maar...

#### **'GIFTIG VOOR DE HUURDER'**

Een geschenk met een nadeel, een gevaar voor de huurder die het geschenk zonder verder nadenken in ontvangst neemt.

Vooraleer deze verschillende zaken te bespreken is het belangrijk na te gaan wat er wettelijk voorzien is. Wat heeft de wetgever voorzien in de relatie tussen huurder en verhuurder?

In dit betoog worden de diverse artikels van het burgerlijke wetboek besproken en toegelicht met enkele uitspraken van diverse rechtbanken.

## I) DE CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE HUURDER

artikels 1732, 1733, 1735 van het burgerlijk wetboek.

artikels 1713 en verder in het burgerlijk wetboek handelen over de huur van goederen. Voor de verzekeringsproblematiek van de huurder zijn vooral de volgende wetteksten van belang:

**1732**

**Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.**

**1733**

**Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.**

**1735**

**De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.**

Ter herinnering:

art 1733 werd gewijzigd door de wet van 20 feb. 1991. Hieronder de oude tekst:

Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht of door een gebrek in de bouw, of dat de brand van een naburig huis is overgeslagen.

art 1734 werd opgeheven door de wet van 20 feb. 1991. Hieronder de tekst:

Indien er verschillende huurders zijn, zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de brand:

Tenzij zij bewijzen dat de brand in de woning van een van hen is begonnen, in welk geval deze alleen aansprakelijk is;

Of tenzij sommigen onder hen bewijzen dat de brand niet bij hen is kunnen beginnen, in welk geval zij niet aansprakelijk zijn.

Enkele opmerkingen bij deze wetteksten:

Het gaat hier uitsluitend over **contractuele aansprakelijkheid**.

Het basisprincipe, de grondslag van art 1732,1733 is de **verplichting van de huurder het goed** dat de verhuurder hem heeft geleverd en waarvan de verhuurder hem het houderschap heeft afgestaan, bij het beëindigen van de huur aan de verhuurder **terug te geven**. (Cass. 1- mei 1952)

De grondslag voor deze artikels is te zoeken in het algemene principe tot teruggave van een ontvangen goed zoals gedefinieerd in art. 1302 B.W. Dit art. 1302 ligt tevens aan de basis van de aansprakelijkheid als gebruiker. In dit betoog wordt op deze aansprakelijkheid als gebruiker niet verder ingegaan, vooral omwille van de talrijke gelijkenissen met de aansprakelijkheid als huurder en omwille van het (meestal) afwezig zijn van een geschreven (huur)contract.

De huurder wordt met deze wettekst belast met een **vermoeden** van aansprakelijkheid.

Om aan het opgelegde vermoeden te ontsnappen moet de huurder bewijzen dat hem geen schuld treft. (art 1732 en 1733)

De huurder is altijd aansprakelijk voor de daden van zijn huisgenoten en zijn onderhuurder, los van het verhaal dat de huurder heeft op deze personen.

Om de juiste draagkracht van deze artikels wat nader toe te lichten werden volgende vonnissen en arresten uitgezocht.

I,1 95-00505

Antwerpen, 27 april 1994

Eenzijds blijkt dat een schouwbrand aanvankelijk is ontstaan door ontbranding van teerafzetsel, die daarna, ingevolge de gebrekkige constructie, gemakkelijk uitbreiding kon nemen naar het dak en anderzijds blijkt dat de huurder zijn contractuele verplichting om de geteisterde schouw jaarlijks te reinigen niet heeft nagekomen, dit is onvoldoende om het op de huurder rustende vermoeden van schuld bij brand van het gehuurde goed te weerleggen.

I,2 94-07157

Cass. 10 februari 1994

De rechter die oordeelt dat de brand te wijten is aan de gebrekkige elektrische installatie, met uitsluiting van elke actieve of passieve daad van de huurder, beslist terecht dat deze laatste geen fout heeft begaan.

I,3 95-02136

Rb. Brussel 28 december 1993

De bezetting van de gehuurde woning door de verhuurder kan de toepassing van art. 1733 B.W. enkel beletten in het eerder uitzonderlijke geval dat deze zich op de gehuurde plaatsen zelf het recht heeft voorbehouden op een 'permanent genot samen met de huurder'. De omstandigheden dat de verhuurder de mogelijkheid zou hebben behouden om de plaatsen te betreden, er toezicht te houden of zelfs een lokaal te bewonen met eenvoudig gedogen van de huurder, ontslaat deze laatste daarentegen geenszins van zijn aansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W.

I,4 93-11088

Rb. Antwerpen 24 maart 1993

Een handelshuurovereenkomst kan ontbonden worden ten nadele van de huurder, indien de huurder sinds een jaar het handelspand niet meer bewoont. De grieven op grond waarvan de ontbinding wordt gevorderd, kunnen ingeroepen worden door de koper, dewelke gesubrogeerd is in de rechten van de verkoper.

De huurder is van zijn verplichtingen niet ontslagen door het enkel feit dat in het handelspand brand is ontstaan.

Zowel volgens art. 1733 (oud) B.W., als volgens art 1302, lid 3 en art. 1315, lid 2 B.W. (verplichting gehuurde goed terug te geven) is de huurder slechts van zijn verbintenissen bevrijd als hij het toeval, waarop hij zich beroept, kan bewijzen. Inzake brandschade volstaat het dat de huurder bewijst dat de brand niet door zijn schuld is ontstaan.

De huurder heeft schuld aan de brand, wanneer hij gedurende een lange termijn afwezig was en daardoor brand heeft mogelijk gemaakt. Hij blijft bovendien aansprakelijk voor de beschadiging door toedoen van huisgenoten en onderhuurders (art. 1734 B.W.). Aan de term huisgenoot moet een brede betekenis worden gegeven.

I,5 94-01423

Bergen, 4 maart 1993

De huurder is aansprakelijk voor de brand in het gehuurde gebouw, tenzij hij kan bewijzen dat deze brand niet door een fout van hem is ontstaan.

De huurder zal slechts vrijuit gaan wanneer uit de omstandigheden volgt dat hij geen fout heeft kunnen begaan,

dat hij in de onmogelijkheid was er een te begaan en dat de brand bijgevolg noodzakelijkerwijs moet worden toegeschreven aan een oorzaak die hem vreemd is.

Het behoort dus aan de huurder te bewijzen dat de brand niet door een fout van hem is ontstaan. Aan de vereisten

inzake de bewijslevering wordt niet voldaan indien slechts de waarschijnlijke afwezigheid van fout wordt aangetoond.

I,6 93-07322

Cass. AR 7778 11 september 1992

De bepaling van art. 1733 B.W., zoals deze voor de wetwijziging van 20 februari 1991 luidde, krachtens welke de huurder, behoudens de in dat artikel bepaalde gevallen, aansprakelijk is t.a.v. de verhuurder voor de brand in het door hem gehuurde onroerend goed, geldt eveneens voor de onderhuurder t.a.v. de hoofdhuurder; de omstandigheid dat de onderverhuurder tevens eigenaar en hoofdverhuurder is staat hieraan niet in de weg.

I,7 93-12474

Antwerpen 9 juni 1992

De loutere vaststelling dat de oorzaak van brand niet gekend is en dat het strafdossier noch het verslag van de brandweer een concrete en positieve aanduiding van een fout of nalatigheid in hoofde van de huurders bevatten, vormen geen concrete gegevens waaruit tot de eliminatie van de eigen fout van de huurders kon worden besloten.

I,8 93-11090

Vred. Antwerpen 26 mei 1992

Art. 1728, 1° B.W. legt aan de huurder als verplichting op het goed te gebruiken als een goede huisvader volgens de bestemming die eraan door de huurovereenkomst werd gegeven. Voldoet niet aan zijn verplichtingen de huurder die het handelspand - bestemd voor café-uitbating - sinds geruime tijd niet meer gebruikt.

Ook de koper van een handelspand kan zich op de tekortkomingen van de huurder beroepen, vermits hij in de rechten en plichten van de verkoper is gesubrogeerd. Zulks geldt ook voor de herstellingskosten waartoe de huurder gehouden is uit hoofde van de huurschade ontstaan voor de verkoop van het pand. (art. 1743 B.W.)

De huurder is volgens de bepaling van art 1733 (oud) B.W. aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat die brand is ontstaan door toeval of overmacht. De in art. 1733 (oud) vervatte regel sluit aan bij de verplichting voor de huurder om het goed bij het einde van de huur terug te geven. De schuldenaar is slechts van zijn verplichtingen bevrijd, indien hij het toeval waarop hij zich beroept, kan bewijzen (art. 1302, lid 3 en art 1315, lid 2 B.W.). Zo zal het bij brand volstaan te bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. De brand is niet buiten zijn schuld ontstaan als de huurder het pand sinds geruime tijd niet heeft uitgebaat en daardoor de brand niet heeft verhinderd. Hij is bovendien aansprakelijk voor daden van derden, als die uitgaan van de huisgenoten en onderhuurders (art. 1735 B.W.). Het begrip huisgenoten moet breed worden opgevat.

I,9 92-10395

Rb. Gent 13 februari 1992

Het gewijzigde art. 1733 B.W. is niet van toepassing op vorderingen, steunend op verbintenissen uit huurovereenkomsten, die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van de Woninghuurwet. Het feit dat de brand het gevolg is van opzet en dat de dader onbekend is, is niet per se een bewijs van een vreemde oorzaak, die de huurder van zijn aansprakelijkheid bevrijdt.

I, 10 93-09472

Rb. Tongeren, 31 januari 1992

Wanneer de brand schade heeft veroorzaakt aan naburige panden, kan de huurder op grond van art. 1733 B.W. niet aansprakelijk gesteld worden t.o.v. deze derden die onderworpen zijn aan het gemeenrechtelijk stelsel der aquiliaanse aansprakelijkheid.

Wanneer de oorzaak van de brand twijfelachtig of onbekend is, blijft de bewijslast niettemin rusten op de huurder die minstens moet aantonen dat hij onmogelijk een fout kon begaan die de brand zou veroorzaken.

Door zijn passiviteit bij veelvuldige kortsluitingen kan de huurder aansprakelijk gesteld worden voor de schade, geleden door de verhuurder, wanneer de oorzaak van de brand onbekend blijft.

I,11 92-03241

Luik 21 oktober 1991

Om aan de aansprakelijkheid voor brand (art. 1733B.W.) te ontsnappen, dient de huurder nauwkeurige en overeenstemmende vermoedens aan te voeren, die aantonen dat de brand in geen geval te wijten is aan zijn foutief gedrag.

I,12 93-02386

Rb. Brugge 17 september 1990

Het begrip huisgenoot in art. 1735 B.W. moet ruim worden geïnterpreteerd en omvat niet alleen de familieleden van de huurder, maar ook de dienstboden, genodigden, kostgangers en de bijzit.

I,13 89-08600

Vred. Gent (1) 21 april 1989

Voor de toepassing van art. 1733 en 1734 B.W. moet een inkomhall worden beschouwd als een gemeenschappelijk deel dat in de verschillende huurovereenkomsten van de huurders is inbegrepen. Om aan hun aansprakelijkheid te ontsnappen, dienen de huurders aan te tonen dat zij bij het ontstaan van de brand geen fout begingen, niet het bestaan van een vreemde oorzaak.

I,14 89-09832

Antwerpen 6 maart 1989

Een gehuurd goed wordt volledig door brand vernield. Om aan zijn aansprakelijkheid te ontsnappen moet de huurder niet bewijzen dat de brand door overmacht, wel buiten zijn schuld, is ontstaan. Voor de verborgen gebreken, nl. de staat van de elektrische leidingen, is de verhuurder aansprakelijk.

I,15 90-00236

Vred. Namen (1) 14 oktober 1988

De oorzaak van een brand in de gehuurde woning is te wijten aan de elektriciteitsinstallatie. Indien de huurder kan bewijzen dat de ouderdom en de gevaarlijke toestand, waarin deze zich bevindt, de oorzaak is van de brand, ontsnapt hij aan de door art. 1733 B.W. bepaalde aansprakelijkheid.

I,16 89-00333

Bergen 17 mei 1988

Een brand in een gehuurde woning ontstaat tengevolge van de ouderdom van een verdeelkast van de elektriciteit. De huurder had de verhuurder evenwel niet verwittigd van de noodzaak van de herstelling. Om deze reden kan hij niet aan de aansprakelijkheid ontsnappen omdat hij geen bewijs kan leveren dat hem helemaal geen fout treft.

I,17 89-06098

Rb. Mechelen 14 maart 1988

Een verhuurde woning wordt beschadigd door een ontploffing die te wijten is aan een bezoeker. De huurder is voor de schade ingevolge toeval niet aansprakelijk (art. 1733 en 1735 B.W.)

I,18 88-07764

Cass. AR 5221 26 februari 1988

Krachtens de art. 1732 en 1733 B.W. is de huurder aansprakelijk voor de brand in het door hem gehuurde onroerend goed, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld heeft plaatsgehad; het arrest dat door zijn redengeving niet uitsluit dat de kortsluiting die brand tot gevolg had, toch veroorzaakt werd door een gebrek van de dakrandverlichting waarvan de huurder had nagelaten de verhuurder te verwittigen, beslist niet wettig dat de huurder het bewijs heeft geleverd dat de brand buiten zijn schuld heeft plaatsgehad.

I,19 90-06078

Vred. Vilvoorde 11 februari 1988

Er ontstaat brand ingevolge een gebrek in de metalen kijkdeksels van een schoorsteen op de zolder, die niet door de huurder wordt gehuurd. Om die reden is de huurder niet aansprakelijk voor de brand.

I,20 88-05111

Rb. Gent 11 december 1987

De huurders van een woning sluiten een houtkachel aan door middel van een asbest-cement-buis. Na gebruik van de kachel ontstaat een schouwbrand. Omdat de gebruikte buis niet geschikt is, begaat de huurder een fout en is hij aansprakelijk voor de schade.

I,21 88-00329

Rb. Hasselt 12 november 1986

De brandstichting door een derde in het gehuurde goed is mogelijk gemaakt door het gebrek aan maatregelen om de woning af te sluiten. Dit is een onvoorzichtigheid vanwege de huurder, die zich derhalve niet op de overmacht kan beroepen om aan zijn aansprakelijkheid te ontsnappen.

I,22 86-04990

Rb. Antwerpen 14 februari 1986

De huurder laat een pand gedurende maanden onbewoond en merkt bij een toevallig bezoek dat een derde zijn intrek in het huis heeft genomen. Tevens wordt vastgesteld dat de vreemde bewoner enorm veel rookt en zelfs hier en daar door de sigarettenpeuken brand veroorzaakte. Niettegenstaande dit alles laat de huurder het pand onbeheerd en hij is dan ook aansprakelijk voor de brand die naderhand daadwerkelijk door de vreemde bewoner werd veroorzaakt.

I,23 86-05899

Cass. AR 6989, 7095 en 7097, 29 november 1984

Een huurder is niet alleen contractueel aansprakelijk voor de fouten van zijn onderhuurders. Wanneer de huurder vrijwillig een derde in zijn plaats heeft gesteld om de huur te genieten, maakt het toedoen van die persoon geen geval van overmacht uit noch een 'vreemde oorzaak' die de huurder van zijn aansprakelijkheid bevrijdt, ook niet wanneer die derde geen fout heeft begaan. (art. 1735 B.W.)

I,24 84-20028

Cass. AR 6989, 7095 en 7097, 29 november 1984

De huurder is aansprakelijk voor brand in het door hem gehuurde huis, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld heeft plaatsgehad. (art. 1732 en 1733 B.W.)

I,25 86-01505

Antwerpen 27 juni 1984

Er ontstaat brand in het gedeelte van het gebouw dat wordt onderverhuurd. Vermits er tussen de eigenaar en de onderhuurders geen contractuele relatie bestaat, kan de brandverzekeraar als gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar geen aanspraak doen gelden ten laste van de onderhuurders in toepassing van art. 1734 B.W.

I,26 85-08117

Brussel 16 mei 1984

De huurder is aansprakelijk voor brand ook bij opzettelijke brandstichting door een onbekende, behalve indien de huurder dit kan bewijzen.

I,27 85-06175

Bergen, 26 oktober 1983

In geval van brand is het niet noodzakelijk dat de huurder bewijs levert dat de brand is ontstaan door een vreemde oorzaak. Om zich van zijn aansprakelijkheid te ontlasten, is het voldoende dat de huurder bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Indien er verschillende huurders zijn, zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de brand (art. 1734 B.W.) Deze bepaling is niet van toepassing als de verhuurder zelf een gedeelte van het gebouw bewoont.

I,28 85-06933

Rb. Brugge 10 oktober 1983

De art. 1733 en 1734 B.W. hebben het enkel over brand, een ontploffing valt onder art. 1732 B.W. Voor het begin van een brand zouden art. 1733-1734 B.W. van toepassing kunnen zijn, maar het is niet duidelijk dat de betrokken brand enkel het gevolg was van de ontploffing. Daar de huurster een gasverwarmingstoestel liet plaatsen, dat naderhand ontploft, is zij voor de veroorzaakte schade aansprakelijk, niettegenstaande het feit dat de installateur fouten beging.

I,29 84-01569

Rb. Gent 21 april 1983

De huurder is aansprakelijk voor brand tenzij hij toeval of overmacht bewijst. Afwezigheid is geen geval van overmacht.

I,30 84-01568

Rb. Luik 9 februari 1982

De aansprakelijkheid van de huurder bij brand betreft een resultaatverbintenis zodat de verhuurder het bestaan van een fout niet hoeft aan te tonen.

I,31 83-01840

Rb. Luik 9 februari 1982

In geval van brand is de huurder niet aansprakelijk indien hij de vreemde oorzaak bewijst door aan te tonen dat hij in de onmogelijkheid verkeerde een schuldige handeling te stellen.

## II) EXTRA-CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE HUURDER

Gebaseerd op artikel 1384 van het burgerlijk wetboek.

De huurder als bewaarder van een gebrekkige zaak.

Ter toelichting: alinea 1 van artikel 1384

**Men is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke men veroorzaakt door zijn eigen daad, maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan, of van zaken die men onder zijn bewaring heeft.**

Het is duidelijk dat de huurder de bewaarder is van het in huur gegeven goed. De verhuurder heeft immers aan de huurder het houderschap van het in huur gegeven goed afgestaan. In deze zin kan de huurder aansprakelijk gesteld worden voor de (bewezen) schade waarvan de oorzaak zich situeert in het (gebrekkige) goed waarvan de huurder als bewaarder kan aangewezen worden.

Als voorbeeld:

### II,1 95-04624

Luik 24 maart 1993

Wanneer een gedeelte van een gebouw in huur gegeven is en de brand naar alle waarschijnlijkheid te wijten is aan een gebrek van het schakelbord dat zich buiten de gehuurde plaatsen bevindt, dient men alvorens art. 1384, lid 1 B.W. toe te passen, te onderzoeken of de huurder aan de aansprakelijkheid voortvloeiend uit art. 1733 B.W. kan ontsnappen.

### II,2 92-03242

Rb. Bergen 19 december 1990

Een brand ontstaat ingevolge een defect in de thermostaat van een elektrische frietketel, die eigendom is van de verhuurder maar waarover de huurders het toezicht hebben. Aangezien zij het gehuurde goed niet meer kunnen teruggeven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, zijn zij gehouden tot schadevergoeding.

### II,3 90-02159

Gent, 21 april 1989

Indien een krankzinnige huurder brand sticht in de gehuurde woning, kan overeenkomstig art. 1386bis B.W. de verzekeringsovereenkomst van de huurder door de verhuurder worden ingeroepen om vergoeding te vorderen van de schade, waartoe de huurder normalerwijze zou zijn gehouden.

### II,4 86-03749

Antwerpen, 10 juni 1985

De huurder is principieel de bewaarder van de gehuurde zaken; als de gehuurde zaken met een gebrek zijn behept is de huurder dan ook voor de veroorzaakte schade aansprakelijk op grond van art. 1384, lid 1 B.W. Als een brand niet anders dan door een gebrek van de zaak kan ontstaan zijn, moet het bestaan van een gebrek aanvaard worden.

### **III) AANSPRAKELIJKHEID VAN DE EIGENAAR T.O.V. DE HUURDER.**

art 1721

**Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.**

**Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.**

De hier door de wet voorziene aansprakelijkheid van de verhuurder heeft betrekking op gebreken in het verhuurde goed.

De huurder dient wel het bewijs te leveren van:

- zijn schade
- het gebrek in het verhuurde goed
- het oorzakelijk verband tussen beide

Voorbeelden van gebreken in het gebouw zijn o.a. een houten balk in een schouw, elektrische leidingen met te beperkte capaciteit, scheuren in een muur, onvolmaakte gasleiding...

De omvang van de aansprakelijkheid kan zowel materiële als immateriële als lichamelijke schade betreffen.

III,1 83-01337

Cass. 27 maart 1981

Indien een vonnis bepaalt dat het gehuurde goed is afgebrand ingevolge de slechte staat van de elektriciteitsleidingen, kan dit vonnis niet eveneens vaststellen dat de huurder geen recht op schadevergoeding zou hebben ingevolge die brand (art. 1721 B.W.)

III,2 79-02544

Brussel 26 mei 1951

Aansprakelijkheid voor brand bij verhuring - gebrek in de constructie.

Aansprakelijkheid van de eigenaar.

Art. 1721 B.W. is van toepassing op de onderverhuurovereenkomst. Bij schade ten gevolge van een gebrek van de zaak, is de hoofdhuurder (onderverhuurder) gehouden zijn huurder schadeloos te stellen, zoals de eigenaar (hoofdverhuurder) ten opzichte van de hoofdhuurder.

Inzake de hierboven vermelde aansprakelijkheden kunnen zowel eigenaar, als huurder als de verzekeraar van één of van beiden beslissen afstand van verhaal te doen (al of niet gekoppeld aan bepaalde voorwaarden). Bij deze afstand van verhaal ziet de betrokken partij dan af van het wettelijk geregelde recht om haar schade in te vorderen bij de tegenpartij.

Deze verhaalsafstand kan:

- \* enkelzijdig zijn (bv van de huurder tegenover de eigenaar)

- \* wederkerig zijn

Telkens gaat het over een beperking van een voorzien recht. Het is zo dat de huurderswetgeving inzake de aansprakelijkheidsregeling van suppletieve aard is, derhalve is het mogelijk om via contractuele bepalingen van de wetgeving af te wijken. De contractueel bedongen afwijkingen moeten wel de uitdrukkelijke wilsuiting van de betrokken partij weergeven, derhalve zullen de ingeroepen afwijkingen steeds door geschrift moeten bewezen worden.

In dit betoog is het vooral de bedoeling om de gevaren voor de huurder aan te tonen wanneer deze zich bij wijze van spreken laat sussen door de verhaalsafstand van de verzekeraar van zijn verhuurder. Meer specifiek wordt hier gedacht aan de diverse maatschappijen die sociale woningen verhuren en die uit 'sociale' overwegingen hun huurders aanraden de polis huuraansprakelijkheid niet meer te onderschrijven, omdat zij als wondermiddel bij hun verzekeraar afstand van verhaal hebben bedongen...

De huurder die echter op basis van deze verhaalsafstand van de verzekeraar van de verhuurder zonder meer beslist zijn polis huurdersaansprakelijkheid te schrappen speelt hier letterlijk en figuurlijk 'met vuur' !

## **WELKE ZIJN DE RISICO'S VOOR DE HUURDER BIJ VERHAALSAFSTAND?**

De aansprakelijkheden zijn hierboven reeds besproken, het is derhalve van het allergrootste belang om na te gaan voor welk een soort aansprakelijkheid de betrokken partij afstand van verhaal doet.

Bovendien ontstaan er voor de huurder nu een aantal extra en nieuwe risico's na de schrapping van zijn polis huuraansprakelijkheid, zelfs wanneer deze beslissing gecombineerd wordt met de verhaalsafstand van de brandverzekeraar van de eigenaar. Volgende situaties kunnen zich manifesteren:

### **\* De huurder is geen verzekeringsnemer in de polis van de eigenaar.**

De huurder kan dus onmogelijk de toepassing van de polis (van de eigenaar) eisen.

De eigenaar zou wel eens kunnen 'vergeten' aangifte te doen...

Het is zelfs niet denkbeeldig dat het voor de eigenaar in bepaalde gevallen interessanter wordt om geen aangifte te doen zijn verzekeraar (schadestatistiek, vrijstelling in de polis,....)

In deze gevallen zou de eigenaar zich kunnen verhalen op de huurder en zelfs wanneer dit niet gebeurt ontstaat voor de huurder een onzekerheid over wie en hoe de schade zal vergoed worden.

Voorbeelden: De eigenaar meent dat de schade te klein is...

Er zijn enkel opruimingskosten als schade, de verhuurder kan deze volledig invorderen bij de huurder (geen franchise, geen sleet...)

### **\* In welke mate zal de eigenaar net als zijn verzekeraar verhaalsafstand doen?**

Denk aan de gevallen waar de verzekeraar van de eigenaar onvolledig tussenkomt wegens bv de toepassing van de evenredigheidsregel, een uitsluiting uit de polis, schorsing van de polis van de eigenaar (om diverse redenen)

### **\* Hoever strekt de eventuele verhaalsafstand van de eigenaar?**

art. 1733 of ook art. 1732 en het verhaal op extra-contractuele basis?

De artikels 1732 en 1733 samen overlappen een veel groter domein dan de polis brand, zelfs in zijn ruimste vorm. Indien een eigenaar (en diens verzekeraar) in deze ruime mate afstand van verhaal wenst te doen, is er dan geen ernstige verstoring in het evenwicht van de relatie tussen huurder en eigenaar?

Indien de eigenaar verhaalsafstand wenst te doen in de mate van wat door een brandpolis kan verzekerd worden, welke voorwaarden worden dan als referentie genomen?

Welk zal dan de reactie van de eigenaar zijn indien een bepaalde schade niet gedekt is door zijn verzekeraar?? (bv waterschade door het waterbed van de huurder...)

Is er ook verhaalsafstand voor opgelopen immateriële verliezen?

Voorbeeld: Eigenaar is uitbater van een winkel op het gelijkvloers. De huurder op het eerste verdiep laat het bad overlopen.... Er ontstaat waterschade en de winkel op het gelijkvloers blijft voor een maand dicht.

Art 1384: de huurder als aansprakelijke bewaarder van een gebrekkig goed.  
Geldt hier ook de verhaalsafstand?

**\* Op welke manier is de huurder nog gewaarborgd voor zijn aansprakelijkheid overeenkomstig art 1735 van de wet ?**

Doen de verzekeraar van de eigenaar (en de eigenaar zelf) afstand van verhaal wanneer blijkt dat de schade veroorzaakt werd door de huisgenoten en de onderhuurders van de huurder? Of gaan zij ervan uit dat de huurder dan maar gebruik moet maken van zijn verhaalrecht op deze personen?

**\* Voorziet de polis van de eigenaar dekking voor het burenerhaal wanneer de aansprakelijkheid van de huurder betrokken is?**

Voorbeeld: Brandschade door een fout van de huurder, een inbreuk tegen het algemeen voorzichtigheidsprincipe. (art. 1382, 1383 B.W.)  
Er is schade bij de burenen.  
Wordt het burenerhaal opgevangen door de polis van de eigenaar?

**\* Hoe veilig en sluitend is de verhaalsafstand van de verzekeraar van de huurder?**

Wat als die verzekeraar zware fout of erger van de huurder meent te mogen invoeren, terwijl dit misschien niet het geval is. Wie zal de huurder verdedigen?

Het huurcontract kan bv verhaalsafstand voorzien, maar de verzekeraar van de eigenaar kan weigeren om zich hierbij neer te leggen. Niet alle schadebeheerders van een verzekeringsmaatschappij zijn even competent....

Wie zal de huurder verdedigen als een schadebeheerder meent verhaal te mogen uitoefenen?

Wat als de eigenaar een slechte risico-omschrijving gaf in de aanvraag van zijn polis met als gevolg dat zijn verzekeraar een sanctie meent te mogen invoeren? Dezelfde sanctie zal uiteraard toegepast worden op de clausule afstand van verhaal.

## **ENKELE PRAKTISCHE POGINGEN TOT OPLOSSING VAN DE PROBLEMATIEK**

**Een aangetekend schrijven van de huurder naar de eigenaar waarin verwezen wordt naar de hierboven vermelde problematiek.**

Een stilzwijgende reactie van de eigenaar zal echter nooit als een afstand van verhaal kunnen geïnterpreteerd worden. De brief kan echter de aandacht van de eigenaar vestigen op een aantal zaken, en kan motivatie zijn voor de huurder om te weigeren de bijpremie in de polis van de eigenaar te betalen.

Elke huurdersituatie is echter uniek en vereist een afzonderlijke aanpak. Veel is afhankelijk van de relatie tussen verhuurder en huurder en in welke mate partijen wensen af te zien van een aantal rechten die hen bij wet toegekend zijn.

Een voorbeeld van eventueel aan te passen typebrief werd bij deze syllabus gevoegd.

**Oplossing via een geschreven akte van verhaalsafstand.**

De verhaalsafstand van de verhuurder moet immers duidelijk blijken en kan nooit gebaseerd zijn op vermoedens. Het moet gaan om een duidelijke wilsuiting van de betrokken partij die afstand van verhaal doet.

In dit geval mag niet vergeten worden om ook voor de verzekeringspolis(sen) afspraken te maken.

**Oplossing via het huurcontract.**

In het huurcontract zouden de partijen (verhuurder en huurder) een clause kunnen inlassen waarbij de verhaalsafstand van de verhuurder en de huurder bedongen wordt.

De eigenaar zou zich kunnen binden tot het onderschrijven van een polis globale brandverzekering, met dekking van de herbouwwaarde, met afstand van verhaal en met de verplichting de huurder op de hoogte te houden van de bijvoegsels aan de polis.

Uit de hierboven vermelde voorbeelden moge blijken dat de oplossing echter nog steeds niet volledig sluitend is.

**Analyse van de risico's en verzekering als oplossing waar mogelijk.**

Blijft dat iedere situatie uniek is. De taak van een verzekeringsmakelaar is dan ook om zijn klient te wijzen op de bestaande risico's en daar waar mogelijk een (verzekerings)oplossing voor te stellen. Het is absurd om een verzekeringspolis te schrappen wanneer niet duidelijk is dat de risico's verdwenen zijn.

Het getuigt van een gebrek aan beroepskennis wanneer men een huurder adviseert zijn huurdersaansprakelijkheid niet te verzekeren louter en alleen omdat de polis van de verhuurder een clause van afstand van verhaal heeft.

Bijlage1:

**VOORBEELD VAN TYPEBRIEF:**

Geachte (eigenaar)

Ik verneem dat u uw brandverzekeraar gevraagd heeft om in uw brandpolis voor het door mij gehuurde goed, een verhaalsafstand te laten inlassen ten mijnen voordeel. Bovendien raad u mij aan om mijn polis huurdersaansprakelijkheid te schrappen.

Ik ga ervan uit dat ik dan ook voor de volgende zaken kan rekenen op uw polis en dat u tevens ook ten persoonlijke titel afziet van elk verhaal op mij.

\* Ik neem aan dat deze verhaalsafstand blijvend is en door uw verzekeraar in bepaalde gevallen niet zal worden afgeschaft zonder dat ik word verwittigd.

\* Ik neem aan dat bij schadegeval mijn eventuele verantwoordelijkheid tegenover de burens/derden door uw verzekeraar zal ten laste genomen worden?

\* Ik neem aan dat u ook bereid om ook ten persoonlijke titel tegenover mij verhaalsafstand te doen, ik denk hier aan die schadegevallen waarbij uw verzekeraar zou weigeren tussen te komen om de een of andere reden, of waarbij uw verzekeraar zijn vergoeding zou beperken...

\* ik neem tevens aan dat de verhaalsafstand eveneens geldt voor mijn aansprakelijkheid die ik kan oplopen voor de schade door toedoen van mijn huisgenoten of onderhuurders.

Ik neem aan dat u mij zal willen bevestigen dat de hierboven vermelde risico's gewaarborgd zijn in uw polis brandverzekering.

Zonder antwoord van u neem ik aan dat u in de hierboven vermelde gevallen de schades zal ten laste nemen, aangezien u mij adviseert om geen huurdersaansprakelijkheid meer te verzekeren.

(eventueel :

Vooraleer ik mij akkoord verklaar om de bijpremie te betalen die voortvloeit uit de verhaalsafstand in uw polis wens ik tevens dat u mij bevestigt dat de hierboven vermelde waarborgen mij verworven zijn.)

Hoogachtend,

uw huurder

Bijlage 2:

## **SPECIFIEKE PROBLEMATIEK: VERFRAAIINGEN DOOR DE HUURDER AANGEBRACHT.**

Waarover gaat het?

Van schilderwerken die de huurder aanbrengt tot de installatie van een badkamer of keuken.

**Bij schadegeval wenst de huurder vergoed te worden voor de uitgaven die hij heeft gedaan.**

**De verzekeraar kan echter de vergoeding slechts uitbetalen aan de eigenaar** van het goed dat beschadigd werd, aan de echte schadelijder.

Voor de huurders ontstaat dan ook nog het volgend interpretatieprobleem: behoren de beschadigde zaken tot het gebouw of tot de inboedel?

Een praktische oplossing van dit probleem wordt geboden door de uitbreiding van de definitie inhoud met een clause in de aard van :

Voor de huurders omvat de inboedel eveneens alle door hen aangebrachte vaste installaties en of verfraaiingen.

Maar zelfs met deze clause is het probleem van wie geniet welke vergoeding nog niet opgelost.

**Immers wie is er bij schadegeval eigenaar van de goederen?**

Veel duidelijkheid kan geboden worden door rekening te houden met wat voorzien is in het huurcontract.

Voorbeeld:            De verhuurder wordt van rechtswege en onmiddellijk eigenaar van de verfraaiingen of vaste installaties die de huurder aanbrengt.  
                              OF  
                              Op het einde van het huurcontract wordt de verhuurder automatisch eigenaar van de door de huurder aangebrachte verfraaiingen zelfs zonder dat hiervoor enige vergoeding....  
                              OF

...

Veel van deze clauses zijn geïnspireerd op de verplichtingen van de huurder om het gehuurde goed in dezelfde staat terug te geven (art 1723 en art 1731 §2 B.W.)

Eenmaal dat werd nagegaan wie juridisch de eigenaar is van de beschadigde goederen kan ook de begunstigde van de vergoeding aangeduid worden.

### **OP TE MERKEN IS NOG DAT:**

Bij teloorgang van het betrokken goed gaat ook de eraan verbonden verbintenis teloor (art 1302 B.W.)

Bij de vernietiging van het verhuurde goed is het huurcontract ook ten einde (art 1722 B.W.)

Een gebouw vernield door brand betekent ook einde van de huurovereenkomst. Einde van de huur betekent evenzeer overdracht van eigendom van de verfraaiingen...

Specifiek bij polissen met verhaalsafstand lijkt het opnieuw niet zo duidelijk dat de huurder zal vergoed worden voor zijn aangebrachte verfraaiingen wanneer hij enkel een beroep kan doen op de polis van de eigenaar. De eigenaar is immers niet verplicht de ontvangen vergoeding door te betalen aan de huurder...

Best lijkt het dat hij een eigen polis onderschrijft met een uitbreiding van de dekking inhoud en bovendien lijkt een aandachtige lectuur van het huurcontract nooit overbodig.

Beter voorkomen dan....

# **BURGERLIJK WETBOEK**

## **HOOFDSTUK II**

### **HUUR VAN GOEDEREN**

**1713.** Men kan alle soorten van goederen, zo roerende als onroerende, verhuren.

Eerste afdeling

#### **Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen**

**1714.** Men kan huren bij geschrift of mondeling.

W. van 4 november 1969, art. 2.

**1715.** Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en een van de partijen die ontkent, kan het bewijs door getuigen niet worden toegelaten, hoe gering de huurprijs ook is, en hoewel men aanvoert dat er handgeld is gegeven.

Alleen de eed kan worden opgedragen aan hem die de huur ontkent.

W. van november 1969, art.2.

**1716.** [...]

Aldus opgeheven door de wet van 20 februari 1991.

**1716bis.** [...]

Opgeheven bij art. 2 W. 4 november 1962.

**1717.** De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd.

De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderverhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Hij kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer.

Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

Zodanig beding is altijd van strenge toepassing.

W. 20 februari 1991, art. 4

**1718.** Artikel 595, betreffende de verhuring door de vruchtgebruiker, is mede van toepassing op de verhuring van de goederen van minderjarigen.

W. van 14 juli 1976, art. 4, 14.

**1719.** De verhuurder is uit de aard van het contract, en zonder dat doortoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht:

1° Het verhuurde goed aan de huurder te leveren;

2° Dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;

3° De huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.

**1720.** De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

**1721.** Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.

Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

**1722.** Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan, is de huur van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

**1723.** De verhuurder mag gedurende de huurtijd de gedaante van het verhuurde goed niet veranderen.

**1724.** Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huur doen ontbinden.

**1725.** De verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor de stoornis die derden hem door feitelijkheden toebrengen in zijn genot, zonder dat zij overigens beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben; onverminderd het recht van de huurder om hem in eigen naam te vervolgen.

**1726.** Indien daarentegen de huurder of de pachter in zijn genot is gestoord ten gevolge van een rechtsvordering betreffende de eigendom van het erf, heeft hij recht op een evenredige vermindering van de huurprijs of de pachtprijs, mits van de stoornis en de belemmering aan de eigenaar is kennis gegeven.

**1727.** Indien zij die de feitelijkheden hebben begaan, beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben, of indien de huurder zelf in rechte gedagvaard wordt om te worden verwezen tot ontruiming van het geheel of van een gedeelte van het goed, of om de uitoefening van enige erfdienstbaarheid te gedogen, moet de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen, en, indien hij het eist, zal hij buiten het geding gesteld worden, mits hij de verhuurder noemt, voor wie hij bezit.

**1728.** De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden:

1° Het gehuurde te gebuiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens welke, bijgebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt;

2° De huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen.

**1728bis.** § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts éénmaal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer en gedeeld door het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule: basishuurprijs vermenigvuldigd met nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaand aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

K.B. 24 december 1993, art. 16.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

**1728ter.** § 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overlegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurden aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken te zien ten huize van de natuurlijk persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.

W. 29 december 1983, art. 2.

**1728quater.** § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij een ter post aan-getekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2273.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.

W. 29 december 1983; art. 3.

**1729.** Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor de verhuurders kan deze naar gelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

**1730.** § 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd één jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan één jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift ingediend voor het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in § 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke niet in strijd zijn met de § 1 en zijn nietig.

§ 4. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht.

Aldus vervangen bij art. 4, W. 29 dec. 1983

**1731.** § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

§ 2. Indien tussen verhuurden en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Aldus vervangen bij art. 5, W. 29 dec. 1983.

**1732.** Hij aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

**1733.** Hij is aansprakelijk voor brand tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

W. 20 februari 1991, art. 7.

**1734.** [...]

Opgegeven door W. 20 februari 1991.

**1735.** De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderverhuurders.

**1736.** Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand.

W. 20 februari 1991, art. 8.

**1737.** Indien de huur bij geschrift is aangegaan, eindigt zij van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

**1738.** Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.

W. 20 februari 1991, art. 9.

**1739.** Wanneer een opzegging is betekend, dan de huurder, hoewel hij in het genot gebleven is, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

**1740.** In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan.

W. 20 februari 1991, art. 10.

**1741.** Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.

**1742.** Wordt het huurcontract niet onthouden door de dood van de verhuurder noch door de dood van de huurder.

W. van 4 november 1969, art. 2.

**1743.** Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de pachter of de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit het gehuurde gezet worden door de koper, tenzij de verhuurder zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.

W. van 4 november 1969, art. 2.

**1744.** Indien bij het aangaan van de huur is overeengekomen dat, in geval van verkoop, de pachter of de huurder uit het gehuurde kan worden gezet door de koper, en geen beding gemaakt is omtrent de schadevergoeding, is de verhuurder verplicht de pachter of de huurder schadeloos te stellen op de volgende wijze.

**1745.** Indien het een huis, een appartement of een winkel betreft, betaalt de verhuurder aan de uit het gehuurde gezette huurder, als schadevergoeding, een bedrag gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens de wet of de overeenkomst gelaten wordt tussen de opzegging en het vertrek.

W. 20 februari 1991, art. 11.

**1746.** [...]

Opgeheven door W. 20 februari 1991.

**1747.** De vergoeding wordt door deskundigen bepaald, indien het werkhuisen, fabrieken of andere inrichtingen betreft, die grote voorschotten vereisen.

**1748.** De koper die gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij het huurcontract voorbehouden om in geval van verkoop, de huurder uit het gehuurde te zetten, is bovendien verplicht de huurder te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst.

W. 20 februari 1991, art. 12.

**1749.** Pachters of huurders kunnen niet uit het gehuurde gezet worden, tenzij de verhuurder of, zo niet, de nieuwe koper hun de hierboven bepaalde schadevergoedingen bepaalt.

**1750.** Indien de huur niet bij authentieke akte is aangegaan, of geen vaste dagtekening heeft, is de koper niet tot schadevergoeding gehouden.

**1751.** De koper onder beding van wederinkoop kan geen gebruik maken van de bevoegdheid om de huurder uit het gehuurde te zetten, voordat hij, door het verstrijken van de tijd voor de wederinkoop bepaald, onherroepelijk eigenaar is geworden.

**1752.** De huurder die het huis niet van genoegzaam huisraad voorziet, kan eruit worden gezet, tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur.

**1753.** De onderhuurder is jegens de eigenaar slechts gehouden ten belope van de prijs, die hij als onderverhuurder verschuldigd is op het ogenblik van het beslag, en zonder dat hij zich op bij voorhand gedane zaken kan beroepen.

Betalingen die de onderhuurder gedaan heeft, hetzij krachtens een beding van zijn huurcontract, hetzij overeenkomstig het plaatselijk gebruik, worden niet geacht bij voorraad te zijn gedaan.

**1754.** Herstellingen ten laste van de huurder, of geringe herstellingen tot onderhoud, waartoe, behoudens anders luidend beding, de huurder gehouden is, zijn die welke door het plaatselijk gebruik als zadanig beschouwd worden in, onder andere, de herstellingen:

Aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;

Aan de bepleistering van de muren van appartementen in andere woonplaatsen, ondergaan tot een meter hoogte;

Aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;

Aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of ander buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;

Aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels of sloten.

**1755.** Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

**1756.** Het ruimen van putten en van sekreten komt ten laste van de verhuurder, indien niet het tegendeel bedongen is.

**1757.** De huur van meubelen om een geheel huis, een gehele woning, een winkel of enig ander appartement daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de huizen, woningen, winkels en andere appartementen volgens plaatselijk gebruik doorgaans verhuurd worden.

**1758.** De huur van een gemeubileerd appartement wordt geacht te zijn aangegaan bij het jaar wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per jaar;

Bij de maand, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per maand;

Bij de dag, wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per dag.

Art. 1758, laatste lid en art. 1758*bis* en *ter*, opgeheven door W. 20 februari 1991.

**1759.** [...]

Opgeheven door W. 20 februari 1991.

**1759*bis*.** [...]

Opgeheven door W. 20 februari 1991, zie ook Bijlage II

**1760.** In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, is deze verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.

**1761.** [...]

Opgeheven door W. 20 februari 1991.

**1762.** [...]

Opgeheven door W. 20 februari 1991.

**1762bis.** De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

Ingevoegd bij art. 1 W. 30 mei 1931.

## HOOFDSTUK VII

### BEWIJS VAN VERBINTENISSEN EN BEWIJS VAN DE BETALING

**1315.** Hij die de uitvoering van een verbintenis vordert, moet het bestaan daarvan bewijzen.

Omgekeerd moet hij die beweert bevrijd te zijn, het bewijs leveren van de betaling of van het feit dat het tenietgaan van zijn verbintenis heeft teweeggebracht.

**1316.** De regels betreffende het schriftelijk bewijs, het bewijs door getuigen, de vermoedens, de bekentenis van partijen en de eed, worden in de volgende afdelingen bepaald.

#### Afdeling VI

##### Verlies van de verschuldigde zaak

**1302.** Wanneer de zekere en bepaalde zaak die het voorwerp van de verbintenis uitgemaakte, teniet gaat, buiten de handel gesteld wordt, of verloren gaat zodanig dat men van haar bestaan geheel onkundig is, vervalt de verbintenis, indien de zaak is teniet gedaan of verloren buiten de schuld van de schuldenaar en vooraleer hij in gebreke was.

Zelfs wanneer de schuldenaar in gebreke is, en indien hij het toeval niet te zijnen laste heeft genomen, vervalt de verbintenis, ingeval de zaak eveneens bij de schuldeiser zou zijn teniet gegaan, ware zij hem geleverd.

De schuldenaar is gehouden het toeval waarop hij zich beroept, te bewijzen.

Wanneer een gestolen zaak of enigerlei wijze teniet of verloren gegaan is, ontslaat dit verlies de ontvreemder niet van de verplichting om de waarde te vergoeden.

**1303.** Wanneer de zaak in teniet gegaan, buiten de handel is gesteld of is verloren gegaan, buiten de schuld van de schuldenaar, is deze gehouden, ingeval hij omtrent de zaak enig recht of enige vordering tot schadevergoeding bezit, dat recht of die vordering tot schadevergoeding bezit, dat recht of die vordering aan zijn schuldeiser af te staan.