



De huurwaarborg in vraag en antwoord

Omdat de praktijk uitwijst dat er vaak grote misverstanden bestaan over de modaliteiten en gevolgen van een huurwaarborg, zetten we een en ander op een rijtje.

Hoe hoog mag de huurwaarborg liggen?

Als het gaat om een huurwaarborg die in geld uitgedrukt wordt, dan bedraagt het maximum drie maanden huur. Het geld dient op een geblokkeerde rekening gestort te worden. Het geld brengt uiteraard intresten op, die bij het aflopen van het huurcontract aan de huurder bezorgd worden.

Wat als ik meer dan drie maanden huur als waarborg wil vragen?

Dat kan nog steeds, maar dan mag u geen huurwaarborg 'in geld' vragen. Andere opties zijn een bankgarantie, aandelen of obligaties ...

Moet de huurwaarborg bij de ondertekening van het huurcontract betaald worden?

De woninghuurwet zegt hierover niets. Met andere woorden, over het moment van betaling van de huurwaarborg moeten verhuurder en huurder een akkoord sluiten. Het spreekt voor zich dat heel wat verhuurders vragen dat de huurwaarborg betaald wordt bij de ondertekening van het huurcontract, omdat ze zo een stok achter de deur hebben als de huurder uiteindelijk van mening verandert en de woning niet meer wil huren.

Is een huurwaarborg verplicht?

Neen, zeker niet. Wie een huurwaarborg vraagt, moet zich evenwel aan bepaalde regels houden, als het gaat om de hoofdverblijfplaats van de huurder. Bij de verhuur van vakantiewoningen of kantoren daarentegen is er meer contractuele vrijheid en kan de huurwaarborg vrijer bepaald worden.

Kan de huurwaarborg alleen gebruikt worden voor de vergoeding van huurschade?

Absoluut niet, zelfs niet wanneer het op die manier geformuleerd staat in het huurcontract. Een verhuurder heeft altijd het recht om de waarborg te gebruiken om achterstallige huur aan te zuiveren. Wel dient hij in dat kader bij de vrederechter langs te gaan om de geblokkeerde rekening vrij te maken.

De verhuurde woning wordt verkocht. Wat gebeurt er met de huurwaarborg?

In dat geval moet er een akkoord gesloten worden tussen koper, verkoper en huurder van de woning. Zo kan er een documentje opgesteld worden dat zegt dat de huurwaarborg overgedragen wordt naar de nieuwe eigenaar. Banken hebben daarvoor aparte formulieren, maar het kan ook in de koopakte (notarieel) opgenomen worden.

Kan de huurwaarborg verhoogd worden?

Alleen als dit in het huurcontract voorzien is en, wanneer de waarborg in geld uitgedrukt is, het hogere bedrag drie maanden huur niet overstijgt. .

De huurder betaalt de waarborg niet. Wat nu?

De beste reactie is zo snel mogelijk per aangetekende brief betaling van de huurwaarborg te eisen. Als dat geen zoden aan de dijk brengt, kan je naar de vrederechter stappen, met eventueel ook de vraag tot ontbinding van het huurcontract.



De huurwaarborg in vraag en antwoord (vervolg)

De huurder is een steuntrekker van het OCMW. Heeft dit gevolgen voor de huurwaarborg?

U moet in dit geval vragen dat het OCMW zich borg stelt. Maar het OCMW zal zich meestal alleen borg stellen voor de huurschade en niet voor achterstallige huur. Het is dan ook belangrijk dat u vraagt aan het OCMW om zich borg te stellen 'voor alle huurverplichtingen', inclusief achterstallige huur dus.

De verhuurder vergeet de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te plaatsen. Na enkele jaren zegt de huurder de huurovereenkomst op en vraagt zijn waarborg terug, met interesten. Hoeveel interest moet de verhuurder ophoesten?

De wet zegt dat de huurder recht heeft op de gemiddelde marktrente, zijnde de rente die hij zou genoten hebben op een spaar- of termijnrekening. Opgelet: zodra de huurder een ingebrekestelling stuurt naar de verhuurder om de waarborgsom op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam te plaatsen, is vanaf dat ogenblik de wettelijke interest van 7% verschuldigd.

Bron: Netto, 13/05/2006