

Plaatsbeschrijvingen

BIJ AANVANG EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMSTEen plaatsbeschrijving legt de toestand vast bij de aanvang van de huur.

Dit is vooral belangrijk voor de eigenaars van woningen en appartementen. De huidige huurwetgeving bepaalt namelijk dat de huurder aansprakelijk is voor de schade die hij toebrengt aan de eigendom dat hij huurt. De verhuurder dient wel te bewijzen dat de huurder het huurpand heeft verwaarloosd, beschadigd of afgebroken.

Aan de hand van een plaatsbeschrijving kan de eventuele huurschade bij het einde van de huur bepaald worden. Dit met uitzondering van wat door overmacht of ouderdom is teniet gegaan of beschadigd.

Wanneer er geen plaatsbeschrijving wordt gemaakt bij de aanvang van de huur, wordt er verondersteld dat men het goed betrokken heeft in de toestand zoals men het verlaat. Bijgevolg is alle schade ten laste van de eigenaar. Hij/zij kan zelfs de huurwaarborg niet gebruiken.

Een plaatsbeschrijving kan ook als bewijsmateriaal dienen op een rechtbank.

De plaatsbeschrijving moet altijd ondertekend worden door elke partij, tenzij er een mandaat werd gegeven aan de expert om te tekenen in de plaats van de verhuurder.

Als huurder en verhuurder het niet eens geraken over wie als expert moet aangesteld worden, dan zal de vrederechter de knoop doorhakken. Dit moet wel vrij snel gebeuren, met name binnen de eerste maand (voor contracten van minder dan 1 jaar zelfs binnen de 15 dagen). Het is dan de vrederechter die een deskundige zal aanstellen.

In vele huurcontracten is gewoonweg bepaald dat de "woning in perfecte staat is gehuurd en als dusdanig goedgekeurd door de huurder, die het 'm dezelfde staat zal terug geven". Of "De huurder verklaart het gehuurde goed in zeer goede staat van onderhoud te hebben ontvangen en verbindt zich ertoe het in die staat te behouden en het als een goede huisvader te gebruiken".

Dergelijke clausule is waardeloos. In de wet staat immers dat er een "omstandige" plaatsbeschrijving moet opgemaakt worden. Volgens de rechtspraak is er alleen sprake van een plaatsbeschrijving als deze het "gehuurde goed in zijn verschillende gedeelten, vertrek per vertrek, gedetailleerd en nauwkeurig omschrijft en op tegenspraak werd gemaakt".

Als er na het opstellen van de plaatsbeschrijving belangrijke veranderingen zijn aangebracht (b.v. de verhuurder plaatste een nieuwe keuken), dan kan zowel huurder als verhuurder een nieuwe plaatsbeschrijving eisen.>>> Klik hier voor een offerte <<<

BIJ AANVANG EN EINDE VAN WERKEN

Aannemers van wegenis-, bouw- of afbraakwerken zijn veelal verplicht een plaatsbeschrijving te maken, want wanneer er door hun werken schade aan de omliggende constructies optreedt, zijn zij verantwoordelijk.

Het doel van dergelijke plaatsbeschrijvingen is om vast te stellen of er schade is aan een eigendom voor de werken aanvangen, zodat enerzijds de eigenaar niet ten onrechte kan beweren dat er schade zou zijn ontstaan door de werken en anderzijds er eventueel ontstane schade kan worden begroot.

Maar zelfs al is er geen plaatsbeschrijving vereist, dan is het toch dikwijls nuttig om een plaatsbeschrijving vóór de werken uit te voeren omdat de eigenaars zich vaak niet bewust zijn van bestaande barsten. En tevens om betwistingen met de buurtbewoners of de overheid, na het einde van de werken, te voorkomen. Uiteindelijk dient de aannemer steeds aan te tonen dat een schade niet het gevolg is van zijn uitgevoerde werken. >>> Klik hier voor een offerte <<<