



voor panden
in het Brussels
Hoofdstedelijk
Gewest

Onderhoud en herstellingen in de huurwoning

Inhoud

Inleiding.....	4
Welke plichten zijn vermeld in de Brusselse Huisvestingscode?	4
Als "goede huisvader" voor uw huurwoning zorgen.....	5
Het onderhoud van toestellen en apparatuur	8
De verwarming	8
Condens, een bijzonder aandachtspunt.....	10
Verwittigingsplicht.....	11
Belangrijk! Wat moet u doen als u gas ruikt?	12
Niet-uitputtende lijst van onderhoudsverplichtingen.....	13
Bepalingen in verband met het onderhoud van liften	20
Bepalingen in verband met het onderhoud van de verwarming	22
Bepalingen in verband met elektriciteit.....	23
Bepalingen in verband met airconditioning.....	24

Inleiding

Bij schade in een huurwoning ontstaat soms discussie over wie de kosten voor een herstelling moet betalen. De Brusselse Huisvestingscode, die sinds 1 januari 2018 van kracht is, bevat een dwingende, niet-limitatieve lijst met de belangrijkste verplichtingen van huurders en verhuurders. Deze lijst is opgenomen in deze brochure. Als uw huurcontract na 31/12/2017 werd afgesloten, vindt u ze ook terug als bijlage bij uw huurcontract. In deze brochure zetten we ook de basisprincipes van de verdeling van de verantwoordelijkheden uiteen, en geven we een aantal praktische tips die schade kunnen helpen voorkomen.

Contacteer onze dienst beheer als er iets stuk is of als u vragen heeft

Ga tijdens de eerste twee weken in uw nieuwe huurwoning na of alles naar behoren werkt en contacteer ons meteen als u een probleem opmerkt dat dateert uit de periode vóór u uw intrek nam in de woning. Is er later een technisch probleem in uw huurwoning, laat het ons dan meteen weten, ook als u het probleem inmiddels zelf hebt opgelost.

Contacteer ons zeker als het gaat om lekken, vochtschade, ongedierte, condensschimmel en andere structurele problemen. Als u deze problemen niet meldt, kunnen ze grote proporties aannemen en lopen de kosten snel op. Onze raadgevingen kosten u niets. Stuur dus zeker een e-mail naar support@ifacservice.be als u een technisch probleem opmerkt.

Welke plichten zijn vermeld in de Brusselse Huisvestingscode?

In de Brusselse Huisvestingscode zijn volgende algemene principes vermeld:

De verhuurder is verantwoordelijk voor:

- grote onderhoudsherstellingen
- herstellingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom of overmacht, en van constructiefouten of gebreken die al aanwezig waren vóór de start van het huurcontract
- herstellingen of vervangingen van defecten die niet te wijten zijn aan verkeerd gebruik of een gebrek aan onderhoud door de huurder, en die door de huurder aan de eigenaar zijn gemeld

De verhuurder moet verder alle nodige info voorzien zodat de huurder de apparaten, uitrusting en materialen in de woning op de juiste manier kan gebruiken.

De huurder is verantwoordelijk voor:

- huurherstellingen en klein onderhoud
- het inlichten van de verhuurder, en dit binnen een redelijke termijn, over defecten of afwijkingen. Doet de huurder dit niet en ontstaat er meer schade, dan is het mogelijk dat de huurder deze schade moet vergoeden.

Bij het bepalen van de verantwoordelijkheden wordt rekening gehouden met mogelijke gebreken die vermeld zijn in de plaatsbeschrijving die bij de start van de huurperiode werd opgemaakt.

Als "goede huisvader" voor uw huurwoning zorgen

U bent als huurder verplicht "als goede huisvader" voor uw huurhuis of -appartement te zorgen, met andere woorden, "als een vooruitziend en zorgvuldig persoon" (Burgerlijk wetboek, Artikel 1728). Hieronder vindt u enkele belangrijke aandachtspunten die u helpen om uw huurhuis of -appartement optimaal te onderhouden en technische problemen te voorkomen.

Activeer de verwarmingsketel 's zomers al eens ter controle



In de meeste woningen staat de verwarmingsketel gedurende de warme zomermaanden uit, en wordt hij pas bij de eerste koude dag weer geactiveerd. Ontstaat op dat ogenblik een probleem, dan moet u rekenen op lange wachttijden bij de verwarmingsspecialisten, die het bij de eerste koude dagen altijd erg druk hebben. Zet uw verwarming dus tijdig eens aan en kijk na of alle radiatoren voldoende opwarmen. Zo is er indien nodig voldoende tijd om de herstellingen in te plannen en uit te voeren.

Bovendien is het een goed idee om de verwarmingsinstallatie ook in de zomer af en toe eens te laten draaien om blokkering van de pomp te voorkomen. Laat thermostatische radiatorknoppen tijdens de zomer in open stand staan, zodat de kranen niet blokkeren.

Bestel tijdig stookolie



Het is vervelend om bij de eerste koude avond op te merken dat de verwarming niet werkt omdat de stookolietank leeg is. Ook stookolieleveranciers hebben het aan het begin van de winter bijzonder druk, zodat u vaak niet op een snelle levering kunt rekenen. Het is interessant om te weten dat de meeste leveranciers een voordeeltarief hanteren bij levering van minstens 2000 liter.

Verder moet u ook voorkomen dat de tank helemaal leeg raakt. Het sediment onderaan de tank kan de werking van uw ketel verstoren, zodat een volledige reiniging noodzakelijk wordt. U voorkomt dit probleem door altijd voldoende stookolie in de tank te voorzien.

Bij de levering van stookolie moet u op volgende punten letten:

- 1) Vóór levering schakelt u de elektriciteit van de verwarmingsinstallatie uit (door middel van de schakelaar die zich meestal naast de installatie bevindt).
- 2) Na de levering wacht u 3 à 4 uur vooraleer u de installatie door middel van dezelfde schakelaar weer aanzet.

Houd dakgoten en afvoeren vrij



Verwijder van bij het begin van de herfst regelmatig afgevallen bladeren van paden, terrassen en gazon om mosvorming te voorkomen. Maak de dakgoten regelmatig vrij en kijk, als uw woning een plat dak heeft, ook de afvoergaten van

het dak na. Verstopte dakgoten en afvoeren zorgen voor wateroverlast bij de eerste felle regenbui en kunnen vochtschade aan muren en plafonds veroorzaken.

Eén keer per jaar moet u zeep- en vetresten verwijderen uit afvoerbuizen, controleputten en sifonputten (vaak bereikbaar via een deksel in de oprit, garage, het terras). Is er een pomp, check dan of die goed werkt. Bij een stortbui moeten pomp en putjes het regenwater vlot kunnen opvangen en afvoeren.

Sluit voor de eerste vorst buitenkraantjes af, zodat ze niet bevriezen.

Wieden, snoeien en maaien



Verwijder regelmatig het onkruid uit bloembedden en houd ook paden en terrassen onkruidvrij. Maai het gras in de lente en de zomer regelmatig en verwijder het gemaaide gras. Snoei hagen en bomen twee keer per jaar, één keer in het voorjaar en één keer in het najaar. Plan de snoeibeurten net voor de ophaaldata voor snoeihout in uw gemeente. Zo raakt u het snoeiafval makkelijk kwijt. U kan voor het snoeiwerk uiteraard ook een professional inschakelen. U kan bij ons terecht voor de contactgegevens van tuiniers met wie we regelmatig samenwerken.

Bestrijd kalk, vet en stof

Kalk



Het water in onze regio is bijzonder hard. Om harde kalkafzet die nog nauwelijks te verwijderen is te voorkomen, moet u toiletten, wastafels, bad, douche en kraanwerk regelmatig schoonmaken. Glazen douchewanden en tegels maakt u best na elk gebruik schoon (aftrekken met een ramenwischer of afdrogen). Let altijd goed op met bijtende producten, die de dichtingsranden van de douchedeur, de voegen tussen de tegels en de siliconenranden aan bad, douche en wastafels kunnen beschadigen. Kijk om waterinfiltratie te voorkomen de siliconenranden regelmatig na en laat ze indien nodig bijwerken door een vakman.

Ontkalk af en toe ook de zogenaamde "perlator": het zeefje onderaan de kraan dat ervoor zorgt dat er lucht in de waterstraal komt, zodat u minder water verbruikt. Meestal kan u het onderste kraandeeltje losschroeven om het filtertje eruit te halen. Het volstaat om het filtertje enkele uren in azijn te leggen.

Verwijder haar en zeepresten regelmatig uit de bad- of doucheafvoer om verstoppingen te voorkomen. Loopt het water slecht af, maak dan gebruik van een rubberen ontstopper, eventueel in combinatie met een niet-agressief ontstoppingsproduct. Belangrijk! Maak het ronde afvoerroostertje dat met een schroef vastzit nooit zelf los. Doet u dat wel, dan bestaat de kans dat de afvoeronderdelen die er onderaan aan vastzitten wegzakken en niet meer te herstellen zijn.

Vet



Gebruik voor uw vaatwasmachine de door de fabrikant aanbevolen producten en zorg dat er altijd voldoende onthardingszout en spoelmiddel in de machine zit.

Merkt u dat uw machine niet meer optimaal werkt, dan kan u ze op de volgende manier reinigen:

1. Haal de machine leeg, reinig alle filters en haal alle etensresten weg.
2. Start een normaal programma. De machine zal steeds eerst al het water dat nog aanwezig is uit de afvoer wegpompen. Open de machine als u hoort dat deze fase is afgelopen.
3. Giet een halve liter azijn op de bodem en laat het toestel het programma afwerken.

Vervang of reinig de filters van de afzuigkap regelmatig. Metalen filters kan u meestal in de vaatwasmachine reinigen. Kijk de schoonmaakinstructies van de fabrikant vooraf even na.

Stof



Verwijder af en toe het stof uit de ventilatieroosters in badkamer of toilet. Zo verzekert u de optimale werking. Maak de filters van uw droogtrommel na elk gebruik schoon om stof te verwijderen en reinig ook de filter in de wasmachine regelmatig.

Besteed aandacht aan veiligheid



Een koolstofmonoxidevergiftiging (CO-vergiftiging) wordt veroorzaakt door verbrandingsgassen van geisers of gasverwarmingstoestellen in slecht verluchte ruimtes, of door een slecht trekkende schoorsteen. Sla de controle van het toestel en de schoorsteen dus zeker niet over en sluit geen verluchttingsroosters af in ruimtes waarin zich een gastoestel bevindt.

Ga regelmatig na of de rookmelders in uw huurwoning nog in orde zijn. Wij raden u ook aan brandblussers te plaatsen. Meer informatie hierover vindt u in het deel Vastgoedinfo op onze website.

Kijk regelmatig na of alle stopcontactdoosjes nog goed bevestigd zijn in de muur. Loshangende elektriciteitsdraden vormen een reëel gevaar. Zijn de contactdozen losgekomen, laat ze dan door een vakman weer bevestigen.

Vertrekt u op reis, laat uw huurwoning dan veilig achter. Vraag burens of familie om een oogje in het zeil te houden. U kan hiervoor ook een beroep doen op de politie via de website www.police-on-web.be.

Het onderhoud van toestellen en apparatuur



De meeste installaties in uw huurwoning moeten jaarlijks aan een professionele controle onderworpen worden. Plan deze controles voor het komende jaar, zodat u de kosten kunt spreiden. Met het onderhoud van de verwarming wacht u beter niet tot de winter, want de verwarmingsspecialisten zijn dan druk bezet.

Het onderhoud van verwarmingsinstallaties is wettelijk geregeld. De wet acht de gebruiker van het centrale stooktoestel verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij huurwoningen moet de huurder het toestel dus laten onderhouden.

Andere technische installaties die u jaarlijks moet laten controleren zijn onder meer de schoorsteen en haard, watervorzachter en alarminstallatie.

Maakt u gebruik van een alarminstallatie die niet aangesloten is op een alarmcentrale, dan moet u als bewoner het systeem via de website www.police-on-web.be registreren.

Kijk zelf af en toe uw watermeter ook eens na. Merkt u een plotse stijging in verbruik op, probeer de oorzaak dan op te sporen en contacteer ons. Doe hetzelfde voor elektriciteits- en gasmeters en kijk ook de overdrukknoppen van de verwarmingsinstallatie of boiler na. Loopt er water uit, dan sluit u best de hoofdkraan af en contacteert u ons kantoor.

Als er een septische put is, moet die aan het eind van de huurperiode leeggemaakt worden.

Er zijn mogelijk nog andere toestellen waarvoor een jaarlijkse onderhoudsverplichting geldt. U vindt deze verplichtingen in uw huurovereenkomst. Laat het onderhoud steeds correct uitvoeren. Doet u dat niet, dan kunnen u kosten worden aangerekend voor herstellingen die mits een correct onderhoud voor rekening van de verhuurder geweest zouden zijn.

De verwarming

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten verwarmingsketels en gasboilers periodiek gecontroleerd worden door een erkende technicus. Na het onderhoud ontvangt u een onderhoudsattest, dat u ons dient te bezorgen.

Stookolieketels moeten volgens de wet 1 keer per jaar gecontroleerd worden, gasketels en gasboilers om de 2 jaar.

Het is mogelijk dat in uw huurcontract bepaald is, dat de verwarmingsinstallatie in de woning die u huurt vaker onderhouden met worden. Voor de extra onderhoudsbeurten gaat het dan om een 'gewoon' onderhoud door een verwarmingstechnicus en niet om een 'periodieke keuring door een erkend specialist'.

Laat de verwarming onderhouden zoals bepaald in uw huurcontract, en bezorg ons telkens uw attest. Doet u dat niet en ontstaat er schade door een gebrek aan regelmatig onderhoud, dan kunnen er extra kosten aangerekend worden.

Meer info vindt u op de website <http://www.leefmilieu.brussels>, in het deel Gebouwen, Mijn woning.

Wat moet u doen bij problemen met de verwarming?

Als uw verwarming het niet doet, zijn er een aantal eenvoudige controles die u kan doorlopen:

De thermostaat

Is de thermostaat goed ingesteld? Stel even een hogere temperatuur in en kijk na of de verwarming aanslaat. Het is mogelijk dat de thermostaatbatterij aan vervanging toe is of dat de thermostaatklok niet meer de juiste tijd aangeeft. Als u een gebruiksaanwijzing hebt, kan u de instellingen indien nodig aanpassen. Vervang de batterij om er zeker van te zijn dat het probleem niet door een lege batterij veroorzaakt wordt. Gebruik uitsluitend alkaline-batterijen. Aarzel niet ons te contacteren als u merkt dat de thermostaat niet naar behoren werkt.

De radiatoren

Ga na of de radiatorcransen open staan (tegenwijzerszin draaien = openen, wijzerszin draaien = sluiten). Laat thermostatische radiatorknoppen tijdens de zomer in open stand staan, zodat de cransen niet blokkeren.

Voor gasketels

- Ga na of de gastoevoer open staat.
- Ga bij een ketels met waakvlam, zonder elektronische ontsteking, na of de waakvlam nog brandt. Als u een gebruiksaanwijzing hebt, kan u de waakvlam misschien zelf weer aansteken. Bel ons anders om de beste aanpak te bespreken.
- Ga bij ketels met elektronische ontsteking na of het toestel aanslaat als de thermostaat de ketel activeert en er elektronische ontsteking hoorbaar is. Indien niet, belt u ons om de beste aanpak te bespreken.
- Neemt u een gasgeur waar, volg dan de aanwijzingen op pagina 12 op!

Voor elektrische ketels

- Elektrische ketels: kijk na of er geen probleem is met de elektriciteitsvoorziening van de ketel (een elektriciteitspanne, een probleem met het stopcontact of de stekker).
- Kijk op de ketel zelf na of er een lampje brandt dat een storing aangeeft, en of er geen storingsbericht op het schermje verschijnt. Als u een gebruiksaanwijzing hebt kan u de ketel misschien zelf weer opstarten. Bel ons anders om de beste aanpak te bespreken.

Voor stookolieketels

- Is er nog voldoende stookolie in de tank? Op de website <http://optitank.be/bereken-uw-mazoutvoorraad> vindt u een module om zelf uw tankinhoud te berekenen. Is uw tank leeg, contacteer dan een mazoutleverancier voor een levering. Goed om te weten: de meeste leveranciers hanteren een voordeeltarief bij leveringen vanaf 2000 liter.



Op de brander zit vaak een ontstekingsknop, die u enkele seconden ingedrukt houdt. Na het loslaten start de brander op. Gebeurt dit niet, contacteer ons dan om de beste aanpak te bespreken.

Waterdruk

De waterdruk moet 1 tot 2 bar zijn. U kan de druk meestal nalezen op de drukmeter op of nabij de ketel. Als de druk te laag is en u over een instructieboekje of handleiding beschikt, dan kan u de druk misschien zelf verhogen. Bel ons anders om de meest geschikte aanpak te bespreken.

Het is ook mogelijk dat de installatie ontlucht moet worden en dat er water moet bijgevuld worden. Als dat het geval is, hoort u een ruisend of borrelende geluid in de radiatoren. Meestal warmt dan ook slechts een deel van de radiator nog goed op. Na het ontluchten moet u de druk in de installatie weer tot 1 à 2 bar brengen. Neem gerust contact op met ons kantoor zodat we u hierbij kunnen helpen.

Condens, een bijzonder aandachtspunt

U hebt een woning gehuurd die bij intrede vochtvrij en netjes was, en na verloop van tijd merkt u dat er op bepaalde plaatsen een zwarte schimmel is ontstaan. Enkele eenvoudige ingrepen kunnen het probleem meestal verhelpen.

Condensatie is een van de belangrijkste oorzaken van plots opduikende schimmelproblemen. Condensatie ontstaat als de luchtvochtigheid in de woning te groot is. Een gemiddeld gezin produceert per dag zo'n 10 tot 15 liter water: koken, een douche nemen, de was laten drogen, de lucht die we uitademen, ... het zorgt allemaal voor extra vocht in de lucht.

Als warme, vochtige lucht op een koud oppervlak komt, zoals een ruit, tegels of een muur, koelt de lucht snel. Het vocht in de lucht condenseert en vormt waterdruppeltjes op het koude oppervlak. Worden de muren regelmatig vochtig door condens, dan verschijnt na verloop van tijd een zwarte schimmel. Verder kan er ook een muffe geur ontstaan, problemen met de afwerking van de muren, met houten schrijnwerk en zelfs met isolatiemateriaal. Het is dus belangrijk de luchtvochtigheid goed op peil te houden en snel in te grijpen als u een probleem opmerkt.

Hieronder leest u de 6 belangrijkste tips om condensschimmel te voorkomen.

Condensschimmel voorkomen



1. Gebruik bij het koken altijd de dampkap. Laat de dampkap nog even nadraaien zodat alle vochtige lucht weg kan.



2. Maak in de badkamer gebruik van een ventilator of open na het douchen of baden het badkamerraam tot alle condens is verdwenen. Als u na het baden of douchen de warme, vochtige lucht uit de badkamer naar een koude slaapkamer of hall laat stromen, dan loopt u

een hoog risico op condens: de warme lucht zal immers aan de koude oppervlakken gaan kleven, en waterdruppeltjes vormen die op termijn condensschimmel kunnen veroorzaken. Verlucht dus de badkamer, en houd de deur naar de slaapkamer of andere frisse ruimtes gesloten.



3. Droog de was zo veel mogelijk buiten. Als u was droogt in huis, doe dat dan alleen in een goed geventileerde ruimte: het water uit de was (kan oplopen tot 2 liter voor een wasrekje) moet ergens heen kunnen.



4. Zorg dat het temperatuurverschil tussen de leef- en slaapkamers niet te groot is. Als uw slaapkamer erg koud is zal de vochtige lucht uit uw woning daar gaan condenseren. Zet de slaapkamerramen elke ochtend minstens een kwartier open en verwarm daarna de ruimte voldoende.



5. Plaats meubels (kasten, zetels, ...) niet vlak tegen koudere buitenmuren. Laat een 10-tal cm vrije ruimte zodat lucht voldoende kan circuleren achter de meubels.



6. Verwarm alle ruimtes in de woning zodat de muren voldoende warm zijn om koude condensoppervlaktes te voorkomen.

Goed ventileren helpt niet alleen om condens te voorkomen, maar zorgt ook voor gezondere lucht in huis. Zo daalt de hoeveelheid CO₂ tijdens het verluchten, en vinden ook allerlei minder gezonde stoffen uit allerlei materialen hun weg naar buiten. U hebt er dus alle belang bij goed te verluchten.

Hoe verwijdert u schimmel?

U gebruikt best een product dat hier specifiek voor is bedoeld. Lees de gebruiksaanwijzing goed na, respecteer de veiligheidsvoorschriften en berg het product op buiten het bereik van kinderen.

Wat als bovenstaande aanpak niet werkt?

Als u bovenstaande maatregelen hebt genomen, en het probleem blijft bestaan, contacteert ons dan gerust via support@ifacservice.be of op het nummer 02 767 14 14, zodat wij kunnen langskomen om het probleem samen met u te evalueren.

Verwittigingsplicht

U hebt als huurder de verplichting de verhuurder (in casu, ons kantoor, omdat wij het huurpand beheren) te informeren over technische problemen in de huurwoning. Breng ons dus meteen op de hoogte als u een probleem opmerkt. Dat kan het vlotst via support@ifacservice.be. Laat u het bijvoorbeeld na om een probleem met een afvoerbuiss aan de verhuurder te melden en treedt daardoor onomkeerbare waterschade op, dan moet u zelf de schade vergoeden.

Belangrijk! Wat moet u doen als u gas ruikt?

bron: website Civiele veiligheid: <http://www.civieleveiligheid.be>

Wat u niet mag doen

- Veroorzaak geen vlam of vonk.
- Druk niet op de deurbel. Klop liever op de deur.
- Zet geen schakelaars aan.
- Rook niet.
- Steek geen aansteker of lucifer aan.
- Telefooneer niet, noch met een GSM, noch met een vast toestel.
- Zoek niet naar een lek met behulp van een vlam.

Wat u moet doen

- Open ramen en deuren.
- Zet het toestel uit of sluit het hoofdventiel van de gasfles.
- Waarschuw de bewoners en verlaat het huis.
- Ga naar buiten en bel de brandweer (100) en de netbeheerder in uw regio (Eandis, Infrax, Sibelga, meestal vermeld op uw gasteller)

Ook bij een stroompanne of als u een overspanning van het elektriciteitsnet opmerkt, neemt u best meteen contact op met uw netbeheerder.

Niet-uitputtende lijst van onderhoudsverplichtingen

(Brusselse Huisvestingscode, bijlage 1 bij het huurcontract)

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
1	Waterverzachters, filters, waterbehandelings-toestellen	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud en periodieke schoonmaak voor zover het materiaal dit vereist op basis van de gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen die door de verhuurder ter beschikking zijn gesteld b) Onderhoud en vervanging van de eventuele filter
2	Antennes (parabolische of andere), door de verhuurder ter beschikking gesteld	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen van onderdelen die het periodiek onderhoud te boven gaan	a) Periodiek onderhoud van de antenne en het bevestigingssysteem b) Controle van de goede staat van de bevestigingsystemen. De verhuurder inlichten over het bestaan van eventuele zichtbare gebreken.
3	Elektrische huishoudapparaten die niet uitdrukkelijk gratis in de huurovereenkomst ter beschikking zijn gesteld door de verhuurder (koelkasten, vaatwas, dampkap, wasmachines, droogkast, oven, microgolfoven, enz.)	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Regelmatig onderhoud overeenkomstig de eigenschappen van de uitrusting, eventueel zoals toegelicht in de gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen van de apparaten die door de verhuurder ter beschikking gesteld zijn, en in het bijzonder: reinigen met hiervoor geschikte producten, ontkalken, ontvetten, vervangen van schakelaars die hij zelf beschadigd heeft, lampen, afdichtingen, zekeringen, deursloten.
4	Liften	a) Zie Bijlage 2	a) Het onderhoud, de periodieke controle overeenkomstig de geldende wetgeving en vervanging door een vakman van stukken die periodiek vervangen moeten worden, zie bijlage 2
5	Badkuipen, douches, bidets, gootstenen, lavabo's	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Reiniging (met hiervoor geschikte, niet-bijtende en niet-krassende producten), ontkalking b) Beschadigingen van het email herstellen volgens de regels van de kunst (in voorkomend geval opnieuw emaileren)

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
			<p>c) Inspectie van de afdichting van de soepele dichtingen en de eventuele vervanging ervan om het binnendringen van water te vermijden</p> <p>d) Onderhoud van de kranen en vervanging van de dichtingen van en rond deze kranen</p> <p>e) Vervanging van de doucheslangen indien de huurder ze beschadigd heeft</p>
6	Balkons, terrassen, relingen	<p>a) Het nodige groot onderhoud</p> <p>b) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en noodzakelijke vervangingen</p>	<p>a) Passende periodieke schoonmaak, zonder de schoonmaak van afvoer en goten over het hoofd te zien</p> <p>b) Onderhoud van de relingen en veiligheidselementen</p> <p>c) Inspectie van veranderingen in de verlaag of algemene verslechtingen en de verhuurder hierover inlichten</p> <p>d) Uitwissen van sporen gemaakt door meubilair, planten, kisten, flessen en andere voorwerpen van de huurder</p>
7	Brievenbus	<p>a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen</p>	<p>a) Onderhoud, met inbegrip van het vetten en smeren van sloten, deurpennen, scharnieren of paumelles</p> <p>b) Levering en plaatsing van naamkaartjes</p>
8	Verwarming	<p>a) Zie Bijlage 3</p>	<p>a) Onderhoud en periodieke controle overeenkomstig de bepaling in de huurovereenkomst en de toepasselijke reglementering.</p> <p>b) Voldoende verwarming van de woning</p> <p>c) Zie Bijlage 3</p>
9	WATERVERWARMER, BOILERS	<p>a) Herstellingen en noodzakelijke vervangingen</p> <p>b) De verhuurder is eveneens verplicht om de spiraal te vervangen (voor zover de huurder voldaan heeft aan zijn verplichtingen van onderhoud en ontkalking)</p>	<p>a) Periodieke onderhoud, schoonmaak en ontkalking door een professioneel overeenkomstig de bepalingen van de huurovereenkomst of de onderhoudsaanwijzing</p> <p>b) De gasopeningen reinigen</p>
10	Schoorstenen	<p>a) Herstellingen, andere dan huurherstellingen, en</p>	<p>a) Periodiek de schoorsteen en rookkanalen laten vegen door een</p>

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
		noodzakelijke vervangingen (bv. rookkanalen)	vakman, conform de wetgeving, of indien deze geen enkele speciale verplichting voorziet, op basis van de gebruiksfrequentie, en in ieder geval kort voor het verlaten van de gehuurde ruimtes b) Onderhoud en herstellingen, met name van de schouwen, de haard, de lijsten en de schouwtabletten c) Schoonmaak, eventueel boenen. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor natuurlijke verkleuringen door de warmte of de rook die het resultaat zijn van een normaal gebruik.
11	Reservoirs, putten	a) Reparaties, leegmaken (tenzij dit ten laste valt van de huurder, bijvoorbeeld bij slecht onderhoud van de kroonlijsten), eventuele vervanging van de meter	a) De verhuurder informeren over eventuele verslechtingen en afwijkingen b) Bij een mazouttank: het brandstofpeil voldoende hoog houden, om verontreiniging te voorkomen. Bij overloop is het herstel in de oorspronkelijke staat ten laste van de huurder, die een vordering tegen de leverancier moet instellen.
12	Airconditioning	a) Lijst van de tussenkomsten ten laste van de verhuurder (zie Bijlage 5)	a) Onderhoud periodieke controle overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst en de toepasselijke reglementering b) Lijst van de tussenkomsten ten laste van de huurder (zie Bijlage 5)
13	Rookdetectoren geplaatst door de verhuurder	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Indien nodig vervanging van de batterijen
14	Riolen en afvoerbuizen	a) Andere nodige herstellingen en vervangingen, tenzij deze te wijten zijn aan een foutief gebruik door de huurder (bijvoorbeeld, gebruik van bijtende producten)	a) Onderhoud, reiniging en ontstopping van de afvoercollectoren en -buizen, sterfputten, inspectieputten, afvoeren, horizontale aansluitingen en kolommen, tenzij de obstructie veroorzaakt is door een gebrekkige installatie
15	Elektriciteit	a) De verhuurder staat in voor alle tussenkomsten (kolom verhuurder) opgenomen in Bijlage 4	a) Na plaatsing van verlichting de veroorzaakte schade herstellen De huurder moet op verlichtingspunten wachtdraden

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
			<p>behouden van ongeveer 10 cm. Indien hij de draden afknipt tot aan het plafond, moet hij de draden in de bekleding vervangen.</p> <p>b) Indien de huurder bijkomende draden, leidingen of apparaten plaatst, moeten deze voldoen aan de geldende regelgeving</p> <p>c) De huurder moet erover waken de installatie te onderhouden en deze niet geheel of gedeeltelijk te overbelasten. Hij moet gebroken lampen, TL-buizen, schakelaars, lamphouders en stopcontacten vervangen, ook als deze stuk gaan tijdens een normaal gebruik</p> <p>d) Zie ook de tussenkomsten, opgenomen in Bijlage 4 (kolom huurder)</p>
16	Goten, dakgoot, regenpijp	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	<p>a) Elementen die de afloop van water verhinderen reinigen en verwijderen (als de huurder over een gemakkelijke toegang tot de installaties beschikt, dus als deze zonder professionele apparatuur toegankelijk zijn)</p> <p>b) De verhuurder inlichten over iedere afwijking of defect</p>
17	Tuinen	<p>a) Dode bomen omhakken en vervangen</p> <p>b) Hoogstammige bomen snoeien (tenzij de partijen hierover anders beslissen)</p> <p>c) Herstel van de omheiningen</p> <p>d) Leegmaken van poelen en vijvers bij de aflevering van het gehuurde goed</p> <p>e) Ander nodig onderhoud en vervangingen</p>	<p>a) Leegmaken van poelen en vijvers</p> <p>b) Periodiek trimmen en snoeien van struiken en hagen.</p> <p>c) Bescherming van de bomen tegen rupsen, mos of korstmossen.</p> <p>d) De grasmat maaien, onderhouden en verticuteren. De perken, bloembedden en planten onderhouden</p> <p>e) Onkruid wieden</p> <p>f) Dode bladeren verzamelen en verwijderen.</p>
18	Binnentimmerwerk, houtwerk, raamwerk	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervanging van, met name: door ouderdom, bewegingen van het gebouw en slijtage ontwricht houtwerk	<p>a) Schoonmaken, onderhoud</p> <p>b) Herstelling van deuken, krassen en vlekken</p>

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
19	Schoonmaak		a) Onderhoud van het gehuurde goed, inclusief de goede staat van netheid en onderhoud van de installaties en het toebehoren. Hiervoor gebruikt hij de geschikte producten op een gepaste wijze.
20	Parlofoons	a) Andere noodzakelijke herstellingen en vervangingen (bv. vervanging van transformatoren, gelijkrichters, parlofoons, bellen, binnenposten en vergrendelingsmechanismen)	a) Vervanging van de batterijen en de microfooncapsule
21	Loodgieterij	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud van de installaties (vorstpreventie, dichtingen vervangen, leidingen ontkalken)
22	Deuren, scharnieren	a) Ander nodig onderhoud en vervangingen	a) Smeren, onderhoud van de sloten, klinken, openings- en sluitingsmechanismen b) Herstel in de oorspronkelijke staat na plaatsing van een bijzetslot, versieringen of inkepingen in de deuren, wat in sommige gevallen kan leiden tot een volledige vervanging van het deurblad c) Vervanging van het slot bij verlies van de sleutel
23	Radiatoren	a) Ander nodig onderhoud en vervangingen (zie Bijlage 3)	a) Onderhoud (regelmatig ontluichten). Zie Bijlage 3
24	Vloerbekleding (betegeling, bevoering, parket, plankenvloer, balatum, tapijt, beton, enz.)* ³	a) Nodig onderhoud en vervangingen, niet to wijten aan de huurder	a) Schoonmaken b) Periodiek onderhoud met producten aangepast aan de kenmerken van de vloerbekleding (boenen, oliën, vernissen) c) Herstel van deuken, krassen, scheuren en vlekken waarvoor hij verantwoordelijk is. Hij is bijvoorbeeld niet verantwoordelijk voor indrukken, veroorzaakt door meubelpoten of voor de verkleuring van bekleding door lichtgevoeligheid.
25	Bekleding van de buitenmuren	a) Herstellingen en onderhoud	
26	Bekleding van de binnenmuren en plafonds (verf, behangpapier, tegels)	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Reiniging (met inbegrip van nicotinesporen) of stofvrij maken in overeenstemming met de kenmerken van de bekleding en met hiervoor geschikte producten

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
			b) Herstel in oorspronkelijke staat na het plaatsen, door de huurder, van spijkers, haken of andere muurbevestigingen
27	Kranen	a) Versleten kranen vervangen	a) Schoonmaken b) Ontkalken c) De afdichtingen, filters en beluchters regelmatig schoonmaken en vervangen
28	Toiletten	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Onderhoud en reparatie van de spoelbak, in het bijzonder ontkalking b) Vervanging van de dichtingen evenals de verbindingsmof met de afvoerpijp, de ketting van de trekker, het handvat en de vlotter van het reservoir c) Controle van eventuele lekken d) Vervanging van de scharnieren en pennen van zitting en deksel
29	Dak	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Het onderhoud van de koepels, lantaarns of dakvensters is ten laste van de huurder, die ze in een goede staat van netheid moet houden. Hij moet mosafzettingen op de buitenkant verwijderen (indien deze toegankelijk is zonder professioneel materiaal) en het frame regelmatig bedienen (en smeren).
30	Trottoirs	a) Ander nodig onderhoud en vervangingen, voor zover het trottoir onder de verantwoordelijkheid valt van de verhuurder en niet aan een publieke overheid toebehoort.	a) Schoonmaak, onderhoud en, indien nodig, de sneeuw ruimen
31	Ventilatie	a) Nodige herstellingen die niet te wijten zijn aan de huurder en die alleen op de verluchtings-apparaten betrekking hebben	a) Regelmatige verluchting van de gehuurde ruimtes b) Reiniging en/of regelmatige vervanging van de filters c) Reiniging van de openingen
32	Ongedierte, kakkerlakken en ander ongedierte, verschenen tijdens de bewoning	a) Verdelging van ongedierte dat niet te wijten is aan de huurder	a) Verdelging van ongedierte, tenzij de terugkeer ervan niet te wijten is aan het gebruik door de huurder
33	Ramen, Raamwerk, Spiegels	a) Nodige herstellingen, andere dan huurherstellingen, en vervangingen	a) Vervanging van ruiten, gebroken door eigen toedoen b) Regelmatige reiniging van de toegankelijke ramen

	Onderwerp van de verplichting	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
			c) Herstel van krassen op de vensters of het raamwerk d) De scharnieren van het raamwerk onderhouden en smeren e) Ervoor zorgen dat condensatiewater vrij van het raamwerk kan stromen, op straffe van aansprakelijkheid voor de schade die eruit voortkomt (vocht, schimmel, ...)
34	Rolluiken, gordijnen geplaatst door de verhuurder	a) Noodzakelijke herstellingen die niet de schuld zijn van de huurder	a) Onderhoudsplan overeenkomstig de eigenschappen van het voorwerp b) Regelmatig gebruik om blokkeringen te vermijden c) De tandwielen, scharnieren, sponningen en hengsels smeren. d) De gordijnen, jaloezieën en luiken schoonmaken en herstellen

Bepalingen in verband met het onderhoud van liften

(Brusselse Huisvestingscode, bijlage 2 bij het huurcontract)

In de Brusselse Huisvestingscode wordt vermeld dat alle herstellingen en vervangingen aan liften ten laste zijn van de verhuurder, met uitzondering van herstellingen aan volgende onderdelen, die ten laste van de huurder zijn:

1. MACHINEKAMER

(a) Liftkoker:

- borstels en borstelhouders van de centrifugaalschakelaar
- rubber van de koppeling van de remschijf.

(b) Remmen:

- remvoeringen
- openingsstangen met veren

(c) Mechanische omkeerschakelaar:

- vaste en mobiele contacten met dragers en isolatieleidingen
- besturingsnokken.

(d) Starter:

- vaste en mobiele contacten met dragers, shunts en isolatieleidingen
- vertragingsinrichting met lucht- en oliesysteem
- contacten voor de starter
- spanningsveer van de besturingsrail.

(e) Motor:

- borstels en borstelhouders

(f) Metalen frame:

- vaste, mobiele en hulpcontacten, terugstelveren en spoelen van de elektromagnetische schakelaars
- vaste en mobiele contacten, spoel en kern van het sturrelais
- gelijkrichter
- transformator
- warmtewisselaar
- printplaten
- schakelaars
- zekeringen en toebehoren.

(g) Verdeelbord verdieping:

- tuimelaars en nokkenstel

(h) Versnellingsregelaar:

- weerstandsregelaar en contact
- contact voor de omkeerschijf.

(i) Ophanging van de liftkooi:

- zacht kabelcontact
- contact maximale belasting en contact overbelasting

(j) Eindschakelaar:

- vaste en mobiele contacten, isolatieleiding

(k) Hoofdstroomonderbreker:

- alle onderdelen: thermisch element, spanningsspoel, contacten, oliebad

(l) Schakelaarverlichtingscircuit: - zekeringen.

2. SCHACHT

- (a) Bovenste hijsjuk:
- ophangingkooi
 - zacht kabelcontact, contact maximale belasting en contact overbelasting
- (b) Slede van het geleidingssysteem van de kooi:
- Alle onderdelen behalve de klemmen, assen en steunen
- (c) Parachute:
- veiligheidscontact
- (d) Kooi:
- 1) Verlichtingssysteem: kapjes, lampen, buizen, fittings, schakelaar.
 - 2) Bedieningspaneel: knoppen en kapje voor de knoppen, vaste en mobiele contacten, lampje.
 - 3) Noodverlichting: lampfittings en lampjes.
 - 4) Alarm: batterijen.
 - 5) Verlichting dak liftkooi: fittings en lampjes.
 - 6) Fotocel: lampje
 - 7) Veiligheidsdrempel: contact en activeringsnok.
 - 8) Automatische deur van de liftkooi:
 - stok en schakelaar van de aandrijfinrichting
 - ophangingswiel
 - geleidingsmechanisme
 - sluitingscontact
 - vergrendelingscontact
 - contact en verbindingkabel van de veiligheidsstrip.
 - 9) Halfautomatische liftdeur:
 - deurslot
 - sluitingssysteem
 - contactbrug van sluiting
 - veiligheidsslot: sloten, contacten, bedieningshendel.
 - 10) Automatische liftdeur:
 - ophangingswiel
 - geleidingsmechanisme
 - sluitings- en vergrendelingscontact.
 - 11) Oproep tableau buiten:
 - volledige knop en kapje
 - vaste en mobiele contacten en sleutel
 - lampjes.
- (e) Staven en tegengewichten:
- 1) Slede van geleidingssysteem van het tegengewicht: voering veren en apparaat voor automatische smering;
 - 2) Parachute: veiligheidscontact.
- (f) Controlecontact van de deuren in de put: alle onderdelen
- (g) Schoonmaken van de put: inclusief legen, tenzij ten gevolge van insijpeling of overstrooming

Bepalingen in verband met het onderhoud van de verwarming

(Brusselse Huisvestingscode, bijlage 3 bij het huurcontract)

	Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
1	Verwarmingsketel	a) Vervanging van gebrekkige elementen	a) Schoonmaak, onderhoud, periodieke controle volgens de reglementaire vereisten
2	Evacuatiekanaal verbrandingsgas	a) Alle vervangingen	a) Schoorsteenvegen
3	Toebehoren van de verwarmingsketel, pompen/circulatiepompen, gemotoriseerde kleppen, thermometer	a) Alle vervangingen	a) Controle, afstelling, onderhoud (dichtingen, vulling), smeren, ijken
4	Elektrisch bedieningspaneel van de sensoren	a) Vervanging van het paneel en defecte onderdelen	a) Onderhoud en afstelling
5	Verdeelkleppen	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud, dichtingen, vulling, afscheiding, kalibratie, enz.
6	Normale of thermische radiator kleppen	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud
7	Convectoren of radiatoren	a) Alle vervangingen	a) Stofvrij maken, aftappen
8	Branders en toebehoren (motor, ventilator, pomp, elektromagnetische klep, relais)	a) Alle vervangingen	a) Reinigen en vervangen, filter, sproeier, elektroden, afstellen en controleren
9	Gasbrander	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud en afstelling
10	Expansievaten	a) Alle vervangingen	a) Bijvullen stikstof, vulling en dichtingen
11	Aanvullingspompen	a) Alle vervangingen	a) Dichtingen, koppelingen, controle en onderhoud
12	Elektrisch bedieningspaneel	a) Alle vervangingen	a) Thermische schakelaars, zekeringen, controlelampjes, reinigen en afstellen
13	Diverse leidingen + thermische isolatie	a) Alle werkzaamheden en onderdelen	

Bepalingen in verband met elektriciteit

(Brusselse Huisvestingscode, bijlage 4 bij het huurcontract)

	Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
1	Installatie in zijn geheel	a) Periodieke controles	
2	Hoogspanningscabine	a) Alle vervangingen	a) Stofvrij maken, vastzetten of thermografie
3	Noodgroep + bord + batterij	a) Alle vervangingen	a) Onderhoud, stookolie, oliën
4	Algemeen laagspanningsbord: stroomonderbrekers, lastscheiden Metingsapparatuur + cos-phi condensatoren Armatuuren, steunen, enz. voor TL-lampen	a) Alle vervangingen	a) Stofvrij maken, vastzetten of thermografie, zekeringen van de scheidingsschakelaars of [sic]
5	Binnenbekabeling voor alle diensten	a) Alle vervangingen, behalve als ze veroorzaakt zijn door veranderingen door de huurder	
6	Verdeelborden	a) Alle vervangingen	a) Wijzigingen aangebracht door de huurder, stofvrij maken, vastzetten of thermografie + vervanging van de zekeringen
7	Stekkers, schakelaars, fittings, lampen, voorschakelapparaten, starters, zekeringen		a) Alle vervangingen, zelfs na normaal gebruik
8	Relais en afstandsschakelaars	a) Alle vervangingen	

Bepalingen in verband met airconditioning

(Brusselse Huisvestingscode, bijlage 5 bij het huurcontract)

	Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
1	Koelingscompressoren	a) Mechanische onderdelen, volledig legen en opnieuw vullen met olie en koelvloeistof, alle regelonderdelen en elektrische bedieningsonderdelen	a) Onderhoud, oliepeil, bijvullen van olie en koelvloeistof, filters, afstelling en onderhoud
2	Circuit watercondensator (pompen, filters, torens, kleppen, ventilatoren)	a) Vervanging van grote onderdelen	a) Schoonmaken, legen, smeren, dichtingen, riemen, lagers, membranen.
3	Elektrische en thermostatische regelaars	a) Vervanging van grote onderdelen	a) Stofvrij maken, zekeringen, controlelampjes
4	Primaire koud/warmwaterkringen (motoren, pompen, regelkleppen, aanvullingspompen, kleppen, thermische isolatie)	a) Vervanging	a) Dichtingen + vulling, membranen van de servomotoren Onderhoud + afregelen (de dichtingen moeten regelmatig worden vervangen).
5	Pulsiegroep (roosters + primaire filters, batterijen voorverwarming, antivries, koude batterijen, tanks, pompen, bevochtigingssystemen) en extractiegroepen	a) Vervanging aanzetstukken en mechanismen Volledige vervanging	a) Filterelementen, reiniging roosters, reiniging batterijen, reiniging sproeiers
6	Thermometers, manometers, ventilatoren + motoren	a) Volledige vervanging	a) Vervanging druppelbreker, vulling, dichtingen, koppelingen, riemen, lagers
7	Regelonderdelen (sensoren, thermostaten, driewegkleppen, terugslagkleppen)	a) Volledige vervanging	a) Membranen pneumatische motoren, vulling, alle onderhoud
8	Waterbehandeling	a) Vervanging en herstelling waterbehandelingsproducten gesloten kringen Onthardingshars	a) Wateranalyses (koudwaterkring, torenkring, onthard water...) waterbehandelingsproducten van de open/halfopen kringen (onthardingszout, biocide toren ...) onderhoud ontharder, kleppen en reiniging zoutbak
9	Luchtcompressoren	a) Alle grote onderdelen, inclusief veiligheidskleppen,	a) Onderhoud, olie, smeervet, kleppen, membranen,

	Materiaal	Ten laste van de verhuurder	Ten laste van de huurder
		drukregelaar, starter, elektrische bediening	ventielen, patronen, dehydrator
10	Algemeen regelpaneel	a) Alle onderdelen en vervanging	a) Schoonmaken, controles, afstellingen
11	Elektro-convectoren, ventilatoren-convectoren, pulsierooster met servo of tussenliggende batterijen	a) Alle grote vervangingen	a) Thermostatische detectie- en regelementen, aftappen en reinigen
12	Ventilatoren en afzuiginstallaties in het dak	a) Alle vervangingen	a) Algemeen onderhoud
13	Ontspanningskasten (filter servomotoren, zonethermostaten)	a) Alle grote vervangingen	a) Reinigen, afstellen, filterelementen

Notities

Notities

© Ifac Service bvba 2019

Deze brochure bevat een reeks richtlijnen en moet in geen enkel geval beschouwd worden als een juridisch document. Bij twijfel primieren de huurwetgeving en de bepalingen in het huurcontract Dit document wordt ter algemene informatie aangeboden en houdt geen verbintenis in vanwege Ifac Service.