

Bijlage 7**VERDELING VAN REPARATIES, WERKZAAMHEDEN EN ONDERHOUD
TEN LASTE VAN VERHUURDER OF HUURDER**

De verplichtingen van de verhuurder of huurder zijn gebaseerd op de volgende algemene beginselen:

zijn voor rekening van de verhuurder (= eigenaar):

- De grote reparaties.
- Grote onderhoudsreparaties, dat wil zeggen andere dan huurherstellingen of grote reparaties die tijdens de duur van de huurovereenkomst noodzakelijk kunnen worden.
- De herstellingen wegens normale slijtage, verouderde staat, overmacht, constructiefout of gebrekkig werk of die hadden moeten worden uitgevoerd voordat de huurder het gehuurde goed binnenkwam.
- de herstelling of vervanging van defecte onderdelen op voorwaarde dat de huurder hem daarvan in kennis heeft gesteld en dat de oorzaak niet te wijten is aan verkeerd gebruik of gebrek aan onderhoud door de huurder.
- het verstrekken aan de huurder van alle nuttige informatie met het oog op het juiste gebruik van de uitrusting en materialen die hem in het gehuurde goed ter beschikking zijn gesteld.

zijn voor rekening van de huurder (= huurder):

- De huurherstellingen of kleine onderhoudsreparaties.
- De verplichting om het pand te gebruiken als een goede huisvader door zich te gedragen op een redelijke en vooruitziende manier.
- De verplichting om de verhuurder binnen een redelijke termijn op de hoogte te brengen van eventuele gebreken of anomalieën aan het verhuurde goed. Anders zou de huurder de door zijn passiviteit veroorzaakte schade moeten dragen.

Belangrijke opmerkingen :

- Van de huidige werkverdeling tussen verhuurder en huurder kan niet worden afgeweken zodra het gehuurde goed voor de hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd
- Het is noodzakelijk rekening te houden met de verdeling van de kosten van werk of onderhoudskosten in de door basisakten beheerste mede-eigendommen.

Onvolledige tabel van de reparaties en het onderhoud ten laste van de partijen :

AOMGEVING en BUITEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ANTENNES EN PARABOLEN	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering en de verwijdering/vervanging ervan in geval van gevaar, wanneer ze door de verhuurder is geplaatst	<p>Bij installatie door de verhuurder controleert de huurder de goede staat van de bevestigingssystemen. Hij stelt de verhuurder in kennis van het bestaan van gebreken en anomalieën.</p> <p>Bij installatie door de huurder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenzij de huurovereenkomst het verbiedt, mag de huurder een antenne installeren, met inachtneming van de geldende reglementering en de statuten van de mede-eigendom. - Tenzij anders is overeengekomen, verwijdert hij de antenne en de kabels aan het einde van zijn gebruik en herstelt hij de schade die met name aan het dak van het gebouw en de gevel is toegebracht.
	<i>Opmerking : De kosten voor het onderhoud van een collectieve antenne zijn over het algemeen opgenomen in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw.</i>	
STRAATKOLKEN - AFVOERGOTEN		<p>De huurder verwijdert regelmatig de afzettingen en reinigt deze voorzieningen, verzamelt afzettingen en leegt zonodig de mand en het scheervet.</p> <p>Hij verwijdert regelmatig het plantaardig afval uit de afvoergoten. De klokroosters zijn ook het voorwerp van een regelmatige reiniging waarbij de huurder ervoor zorgt dat ze niet worden verstopt.</p>
BALKONS – TERRASSEN - LEUNINGEN	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de externe veiligheidsvoorzieningen zoals steunstangen.</p> <p>Balkons :</p> <p>De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de externe veiligheidsvoorzieningen (steunstangen).</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging indien degradatie door veroudering.</p>	<p>De regelmatige reiniging, met geschikte producten, van de tegelvloeren en roostervloeren (mos), de roosters en straatkolken, de leuning. Hij is verantwoordelijk voor de sporen van afzettingen van bloembakken, kratten, flessen, vlekken van roest, vet en anderen ...</p> <p>Met name aluminium vereist veelvuldig onderhoud.</p> <p>Hij controleert en informeert de verhuurder over de aanwezigheid van wijzigingen aan de verf of schade aan het balkon of het terras (afdichtingen, ...) die de veiligheid van gebruikers en voorbijgangers in gevaar kunnen brengen.</p> <p>De huurder dient ervoor te zorgen dat met name de bovenrand van de</p>

AOMGEVING en BUITEN

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	Leuningen : Hij neemt de vervanging op zich, behalve in geval van schuld van de huurder.	balustrade en de leuning niet wordt beschadigd, in het bijzonder tijdens de verhuizing, en dat er geen krassen op de onderdelenpanelen ontstaan tijdens het schoonmaken, in het bijzonder
BRIEVENBUSSEN <i>Zie "Sloten, scharnieren, hangsloten, ..."</i>	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering	Hij smeert of grafiteert sloten, schoten, scharnieren, en zorgt voor de juiste werking en het behoud ervan.
DAKGOTEN	Groot onderhoud en reparatie van goten, dakgoten en afvoerpijpen die door veroudering of toevallige omstandigheden zijn versleten of losgeraakt.	Hij is verantwoordelijk voor de regelmatige reiniging om een goede afvoer van regenwater mogelijk te maken. In het geval van moeilijkheden van toegang, wordt er aan de partijen geadviseerd om de modaliteiten van het schoonmaken vast te stellen die, als dat niet gebeurt, bij de huurder blijft.
TANK Regenwater	Reparatie en ruiming vallen ten laste van de verhuurder, tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald	Indien het water in de tank onbruikbaar is geworden of vervuild is door de schuld of de nalatigheid van de huurder, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.
AFSLUITINGEN <i>Zie ook "tuinen"</i>		Hagen: <ul style="list-style-type: none"> - Het regelmatig snoeien; - vervanging van de beplanting die bij gebrek aan onderhoud is vergaan; - lokale interventies zonder de volledige vervanging van een haag die zou zijn weggekward; - de schoonmaak van de stelen; - het strooien van meststoffen of bemesting. Grachten : Het regelmatig ruimen van de grachten. Palen met draad of gaas : De lokale interventies : vervanging van sommige palen, tralieonderdelen, spandraden.

AOMGEVING en BUITEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		Muren : Verwijdering van mos en vegetatie (klimop, wijnstokken, buddlia's, ...)
VIJVERS & WATERVLAKKEN BEKKENS - LEIDINGEN - WATERSTRALEN	De ruiming van een vijver wordt gelijkgesteld met groot onderhoud. Het valt ten laste van de verhuurder. Hij neemt de herstellingen van bekkens, leidingen, waterstralen op zich in het geval van een constructiefout en op voorwaarde dat de huurder hem gewaarschuwd heeft.	Het schoonmaken op kosten van de huurder omvat het verwijderen van takken en ongewenste planten. Hij onderhoudt de oevers. Wanneer hij vertrekt, vraagt hij geen vergoeding voor de aanwas van de vissen. De huurder die de zaak onder zijn hoede heeft, is aansprakelijk voor zijn fouten en tekortkomingen, zoals: geen lediging van de installatie bij het naderen van de winter. Hij is verantwoordelijk voor het onderhoud van de leidingen, afsluiters, kranen en eventuele verbindingen.
GEVELS	Ondehoud buitenmuren.	Aansprakelijkheid voor schade die door zijn schuld is veroorzaakt, bijvoorbeeld: stroom uit bloembakken geplaatst op een balkon of vensterbank.
BEERPUT <i>Zie ook "zinkputten"</i>	Het reinigen van putten en beerputten valt ten laste van de verhuurder, tenzij anders bepaald. De lediging valt ten laste van de verhuurder, tenzij anders bepaald.	De huurder heeft geen onderhoudslast tenzij anders bepaald
HEK POORT	Groot onderhoud en volledige vervanging van de hekken bij schade als gevolg van veroudering	Reparatie van de rooster van een kelderraam, een riool, een raam, enz. Vervanging van de beschadigde of gebroken staven van een hek. Onderhoud en smering van de sloten, rails, draaipunten, grendels van de opengaande hekken.
TUINEN (BOMEN - STRUIKEN - HAGEN - GRASLANDEN MOESTUIN - SERRES - WEGEN - LANEN - MANOEUVREER- EN PARKEERTERRAINEN - RANDEN - AFSLUITINGEN)	De uitroeiing van mollen is de verantwoordelijkheid van de verhuurder op voorwaarde dat de huurder hun invasie van meet af aan meldt. Indien voor de toegang van de huurder een behandeling heeft plaatsgevonden, kan de verhuurder van de huurder verlangen dat hij deze behandeling voortzet. Het is verantwoordelijk voor de gevolgen van de bevroering of van een veralgemeende aanval van parasieten op de hagen.	De huurder is verantwoordelijk voor het permanente onderhoud van de tuin, wat inhoudt: - de periodieke snoei van heesters en doorlevende planten; - Het snoeien van struiken - zowel decoratieve bomen als fruitbomen - en het snoeien van struiken om hun groei te bevorderen, en de verwijdering van bladeren van fruitbomen om ze tot rijpheid te brengen. Het snoeien van hagen en de vervanging van omgekomen elementen (gedeeltelijke, lokale en niet totale interventie); - De bescherming van bomen en struiken tegen rupsen, mossen en korstmossen (verwijdering van mos), tegen de waterloten (besnoeiing)

AOMGEVING en BUITEN

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	<p>Voor de afsluitingen en poorten is hij verantwoordelijk voor het herstel van het ijzerwerk en de steunen, tenzij de huurder nalatig is.</p> <p>Tuin: hij is verantwoordelijk is voor het kappen van de bomen die gevaarlijk zijn geworden. Hij is verantwoordelijk voor het snoeien van bomen met hoge stammen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - het regelmatig en frequent maaien van grasvelden met verwijdering van het gemaaid gras door middel van harken, vegen van plantenresten, scarificatie van mossen en verwijdering van onkruid, adventieve en parasitaire planten; - onkruid- en mosbestrijding, gedurende de gehele huurovereenkomst, indien het grasveld voor de ingang was onderhouden; - de beluchting van de bodem (scarificeren) en de vervanging van de vervalgebieden, de bemesting; - het schoonmaken van perken en bloemperken door wieden, graven, schoffelen en verwijderen van plantenresten; - <u>De huurder voert in het bijzonder uit voor:</u> <ul style="list-style-type: none"> - de moestuin de schoonmaak, het graven en de bemesting; - de serres: het onderhoud en de eventuele vervanging van kapotte of gebarsten ramen; het onderhoud van het verwarmingssysteem; - de compostputten: de evacuatie en de schoonmaak voor zijn vertrek; - de wegen, lanen, de manoeuvreer- en parkeerterreinen: de schoonmaak en de reparatie, bestaande uit het opvullen van sleuven en geulen als gevolg van slecht weer, alsmede het opvullen met grind; - de randen: het oprichtende en de afbakening tussen deze en de andere elementen; - het onderhoud van de afsluitingen (<i>zie, in dit verband, het hoofdstuk "Afsluitingen"</i>). <p>De huurder is verantwoordelijk voor het geringe onderhoud van de uitrustingen en toebehoren zoals de serres, de vijvers, de banken, maar ook het hekwerk, de priëlen, tennisvelden, ijzerdraden, enz... behalve in het geval van veralgemeende schade door veroudering. Hij beschermt de bassins, tanks, waterstralen, kranen, waterleidingen, enz... tegen vorst door het tijdig legen van de installaties (zie de rubrieken "Bekkens" – "Leidingen" – "Waterstralen" en "Vijvers"). Hij moet de schade veroorzaakt door defecten aan voormelde</p>

AOMGEVING en BUITEN

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>installaties niet herstellen.</p> <p>In het algemeen zal de huurder de tuin en alle onderdelen ervan in dezelfde staat van onderhoud en ontwikkeling (afmetingen van hagen, struiken en diverse aanplantingen) als aan het begin van de bewoning teruggeven.</p> <p>Aan het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht de tuin terug te brengen naar het seizoensgebonden toilet, afhankelijk van het moment van verlaten. De perken en bloemperken worden tijdens de bloei gevuld achtergelaten met hun planten en bloemen.</p> <p>De doorlevende planten, de fruitbomen en de struiken dienen in aantal en soort te worden teruggegeven, tenzij de huurder kan aantonen dat zij op natuurlijke wijze en niet door nalatigheid zijn omgekomen. De huurder heeft recht op de vruchten van de bomen en de struiken, d.w.z. de vruchten van de fruitbomen en het hout dat afkomstig is van het regelmatig snoeien.</p> <p>De hoogstammige bomen zijn producten van de aarde; de huurder mag ze niet kappen of snoeien. Wanneer deze bomen geknakt zijn of per ongeluk worden geveld, moet de huurder de verhuurder daarvan in kennis stellen.</p>
BLIKSEMAFLEIDERS	Hij neemt de onderhoudskosten van de bliksemafleider op zich wanneer het beveiligingssysteem integraal deel uitmaakt van het gebouw en tenzij anders bepaald in de huurovereenkomst.	De huurder draagt er zorg voor de installatie niet te beschadigen en maakt er geen aansluitingen op.
ZWEMBADEN	De verhuurder is aansprakelijk voor de schade i.v.m. hagel en slecht weer. Verhuurder neemt de vervanging van het zand, van alle sondes en van de UV-cartridge op zich, met uitzondering van slecht onderhoud/gebruik door huurder.	<p>De huurder volgt de aanbevelingen voor het gebruik en het onderhoud gegeven door de verhuurder, die alle instructies van de fabrikant aan de huurder doorgeeft.</p> <p>De huurder zorgt in het bijzonder voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> - een neutrale pH aanhouden; - strijden tegen het wier - het water ontsmetten; - het filtersysteem onderhouden en ontkalken; - het water verversen wanneer de noodzaak zich voordoet; - het zwembad en zijn toebehoren overwinteren van de effecten

AOMGEVING en BUITEN

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		van vorst in de winter; - ontwinteren en overgaan tot een lenteschoonmaak van het zwembad, de zwembadaccessoires en de zwembadranden; - het chloorgehalte nazien ; - toebehoren, afdekzeil en rolluik onderhouden; - de bedekking niet beschadigen ; - elke afwijking aan de verhuurder melden; De huurder is verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het meubilair en het misbruik ervan.
REGENWATERPUTTEN		De huurder repareert de putrand, hij onderhoudt de katrollen en de ijzeren handen. Hij vervangt touwen en kettingen, maar ook katrollen en emmers, tenzij vernietigd door veroudering of toevallige omstandigheden.
ZONNETENTEN		De huurder zuigt het tentzeil regelmatig op. Het is aan te raden om één keer per jaar voorzichtig te borstelen met helder water (zonder druk). Het zeil wordt droog gevouwen om het te beschermen tegen slecht weer en om de schimmels te vermijden. Hij beschermt de kruk na gebruik. Hij reinigt regelmatig de armen en profielen.
VOETPADEN	Hij is verantwoordelijk voor het onderhoud en de reparaties van de voetpaden buiten.	De huurder is verantwoordelijk voor de reiniging, evenals voor de eventuele sneeuwruiming volgens de gemeentelijke voorschriften, de statuten van het gebouw en de huurovereenkomst. Verplichting om de verhuurder van de gebreken in kennis te stellen, zodat de verhuurder de nodige reparaties kan verrichten.

ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATUUR

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATUUR	Hij geeft de gebruiksaanwijzing door aan de huurder.	Het algemeen onderhoud van de apparatuur op basis van, in het bijzonder, de gebruiks- en onderhoudsinstructies die door de

ELEKTRISCHE HUISHOUDAPPARATUUR		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
KEUKENFORNUIS OVENS, KOOKPLATEN , DAMPKAP, KOELKASTEN, DIEPVRIES, AFWASMACHINE, WASMACHINE, DROGER, ...	<p>Hij neemt de vervanging van de toestellen op zich, behalve in geval van schuld van de huurder. Het is niet nodig om ze te vervangen door toestellen van hetzelfde merk Het is voldoende dat de toestellen hetzelfde dienstverleningsniveau bieden als de vorige.</p>	<p>verhuurder worden gegeven. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de reiniging, ontkalking, ontdooiing en ontvetting van de apparatuur en met name de filters, sproeiers, ... de bescherming van de dichtingsvoegen. - het geringe onderhoud of de kleine reparaties, zoals bijvoorbeeld de vervanging van de bedieningsorganen en/of knoppen, indicatielichten, gloeilampen, handgrepen, deurafdichtingen, sloten, grendels, ... <p>Hij vervangt ook de andere accessoires van de koelkasten: groentebakken, vriezer compartiment deur,... Hij ontdooit en reinigt regelmatig de koelkast zonder schade toe te brengen aan de basisplank.</p> <p>Voor de glazen keramische kookplaten is hij verantwoordelijk voor krassen en kristallisaties.</p> <p>Hij houdt de zeepbakken, raamaafdichtingen, filters, ... schoon.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het gebrek aan gebruik.</p>

LIFTEN		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
LIFTEN - GOEDERENLIFTEN	<p>Hij vervangt de elementen die defect zijn door normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen of overmacht.</p> <p>Verplichting tot het sluiten van een contract met onderhoud en periodieke controle van de installatie alsook een verzekeringspolis "Liftaanspaakelijkheid". De grote reparaties, de cabineaanpassing, de conformiteit, de vervanging van tractiekabels of flexibele kabels.</p>	<p>Het periodiek onderhoud van het toestel, de bezoeken van de met de veiligheidscontrole belaste instantie, de abonnementen op de alarmcentrale of op de telefoon in de cabine. De verzekeringspremie "Liftaansprakelijkheid"</p> <p>De vervanging van onderdelen die na normaal gebruik periodiek moeten worden vervangen en die deel uitmaken van het geringe onderhoud (onderdelen en accessoires zoals : contacten, knoppen, zekeringen, schakelaars, remblokken, deurdrangers, gloeilampen,...)</p> <p>Kosten als gevolg van verkeerd gebruik (bv. overbelasting, verhuizing).</p>

VERWARMING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
BOILERS EN HEETWATERTOESTELLEN	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Indien er een veiligheidsgroep aanwezig is, is de huurder verplicht deze regelmatig te activeren. Tenzij anders bepaald in de huurovereenkomst, wordt dit type toestel in het algemeen niet meer periodiek ontkalkt.
GASGEISER	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten. Hij neemt de vervanging van de spiralbuis over, tenzij de huurder geen periodiek onderhoud heeft uitgevoerd	Naast het ontkalken moeten deze apparaten periodiek worden onderhouden door een vakman volgens de instructies van de fabrikant en de huurovereenkomst. Het onderhoudsattest dient op verzoek van de verhuurder te worden overlegd. Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van afdichtingen, defecte kleppen en anodes Hij moet controleren of de afvoer van de verbrande gassen niet belemmerd wordt.
SCHOORSTEENKANAAL SCHOORSTEENVEGEN	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten. Hij neemt de kosten voor de herstelling van de rookkanalen voor zijn rekening, behalve in geval van fout van de huurder, alsook voor de herstelling van de schouwblokken, de metselwerken die	De reparaties aan haarden, haardplaten, schoorsteenlijsten en schoorsteenmantel vallen ten laste van de huurder. Tenzij anders overeengekomen, vallen de reiniging en het schoorsteenvegen ten laste van de huurder. Een attest van een erkende vakman is vereist en moet bij elke doorgang van de schoorsteenveger aan de verhuurder worden overhandigd.

VERWARMING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	noodzakelijk zijn voor de trek.	
TANK Stookolie	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten. De verhuurder is verantwoordelijk voor de waterdichtheid en de conformiteit van de tank en voor het vervangen van de meter.	De huurder dient ervoor te zorgen dat er voldoende brandstof in de tank aanwezig blijft om de vervuiling van de installatie te voorkomen. In geval van overstroming is de huurder verantwoordelijk voor het herstel in de oorspronkelijke toestand en moet hij zijn recht van beroep uitoefenen tegen de brandstofleverancier. Hij zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen.
OPEN HAARDEN	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder is verplicht huur- of klein onderhoudswerkzaamheden aan de haarden, haardplaten, schoorsteenlijsten en schoorsteenmantel uit te voeren. De overige delen van de schoorsteen, zoals bovendorpel, zijmuren, trekklep, mantel, haard, plaat en tegenplaat worden met dezelfde zorg behandeld. Daarnaast moet de huurder: <ul style="list-style-type: none"> - hij reinigt de verbrandingsresten; - hij onderhoudt de bedieningsaccessoires, zoals dempers, trekklep, vlamdovers, haardijzers, asbakken, ..., alsmede, indien nodig, de materialen waaruit het frame, de mantel of de kap is opgebouwd, door middel van specifieke producten. - hij laat de schoorsteen jaarlijks schoonvegen. Bij zijn vertrek, zal hij op verzoek van de verhuurder het bewijs leveren dat de schoorsteen onlangs is geveegd. Ten slotte is de huurder verantwoordelijk voor de beheersing van de brand, alsmede voor de keuze en kwaliteit van de gebruikte brandstof (zie schoorsteenvegen). Hij moet immers zorgen voor een goede verbranding, om de impact op de luchtkwaliteit, het verschijnen van condensatieverschijnselen en de vorming van bister en teer te vermijden. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor het natuurlijk bruin worden veroorzaakt door hitte of rook en voor zover dit het gevolg is van normaal gebruik.
CASSETTE- OF INZETHAARD		Naast de principes die gelden voor open haarden, bestaat het onderhoud ten laste van de huurder hier uit : <ul style="list-style-type: none"> - regelmatig ramen en wanden met specifieke producten reinigen;

VERWARMING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
KETEL GASCONVECTOR RADIATOREN	<p>Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.</p> <p>De vervanging van een onbruikbaar geworden en verouderde ketel of brander is de verantwoordelijkheid van de verhuurder.</p>	<p>- indien nodig de deurkoord of de afdichtingsvoegen van de deur vervangen.</p> <p>De huurder zal deze installatie onderhouden en tegen vorst beschermen.</p> <p>Hij vertrouwt de controle en het onderhoud van de branders volgens de geldende wetgeving toe aan een erkend technicus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor ketels op vloeibare brandstof, een verplicht jaarlijks onderhoud en een verplichte inspectie met schoorsteenvegen; - voor ketels die gasvormige brandstof stoken, een regelmatig onderhoud met vege van de schoorsteen overeenkomstig de wetgeving of de bepalingen van de huurovereenkomst. <p>Op verzoek van de verhuurder verstrekt de huurder het attest van onderhoud en periodieke keuring.</p> <p>Huurder dient de afsluitkranen en afsluiters in goede staat te houden, in het bijzonder door ze regelmatig te hanteren. Hetzelfde geldt voor de circulatiepomp en de thermostaatkranen, die soms aan het begin van de verwarmingsperiode moeten worden ontgrendeld</p> <p>Hij zorgt ervoor dat de aansluitingen waterdicht zijn. Hij houdt een voldoende waterdruk in de installatie aan en spoelt, indien nodig, de radiatoren door.</p> <p>Het ondersteunt de vervanging van kleine onderdelen zoals afdichtingen, sproeier, elektroden, belasting van het expansievat, koppelingen, zekeringen, indicatielampjes, relais, enz.</p>

ALLERLEI		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
VERHUIZING		De huurder is verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt aan het gehuurde goed en aan de gemeenschappelijke delen met inbegrip van die veroorzaakt door zijn verhuizers.
GASINSTALLATIE	Hij neemt het onderhoud van de leidingen voor zijn	Hij zorgt voor het onderhoud van de branders en kranen.

ALLERLEI		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	rekening	
HUISZWAM (SERPULA LACRIMANS)	Zodra de verhuurder in kennis is gesteld van het verschijnen van de huiszwam in het gehuurde goed zal hij onverwijld de nodige maatregelen treffen om dit uit te roeien. In geval van aansprakelijkheid van de huurder kan de verhuurder verhaal uitoefenen.	In geval van het verschijnen van de huiszwam tijdens de bewoning van het pand, is het aan de huurder om te bewijzen dat deze schade buiten zijn schuld is ontstaan. Hij waarschuwt de eigenaar dan ook steeds onmiddellijk voor het bestaan van waterinfiltratieverschijnselen in het gebouw en a fortiori voor het verschijnen van schimmels Hij vermijdt zorgvuldig het opslaan van hout in vochtige ruimten. Hij zorgt voor de normale ventilatie van de lokalen en in het bijzonder van de kelders.
STORTKOKERS	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Indien de stortkoker nog in gebruik is, dient de huurder zorg te dragen voor het onderhoud van het privaat gedeelte. Aansprakelijkheid voor schade aan de gemeenschappelijke delen in geval van schuld van de huurder. Aansprakelijkheid voor het gooien van voorwerpen die de stortkoker beschadigen of verstoppem.

ELEKTRICITEIT		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die bij normaal gebruik een risico kunnen vormen. Verplichting om de huurder een installatie ter beschikking te stellen die voldoet aan de reglementaire en administratieve vereisten en die bij normaal gebruik geen gevaar vormt.	De huurder gebruikt de installatie in functie van haar kenmerken. Het wijzigt geen van de elementen van het elektrische paneel. Het vervangt kleine beschadigde of defecte accessoires: schakelaars, contactdozen, indicatielampjes, zekeringen, stroomonderbrekers, gloeilampen, lamphouders enz... door identieke onderdelen. In geval van wijziging van de installatie moet hij overgaan tot de certificatie van overeenstemming en een kopie van het attet van conformiteit aan de verhuurder overhandigen Tenzij de verhuurder hiervan afziet, zal hij gehouden zijn om de installatie in haar oorspronkelijke staat te herstellen (met inbegrip van het verwijderen van kabels en geplaatste

ELEKTRICITEIT		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>uitrusting, in het bijzonder, in valse vloeren, valse plafonds, kanalen, enz... exclusief rechtsmisbruik).</p> <p>In dat geval draagt hij de kosten van een nieuwe certificering.</p> <p>De huurder houdt op elk van de lichtpunten een voldoende lengte van zichtbare draden (+/- 10 cm), bij gebreke waarvan hij de draden in de kanalen moet vervangen. Hij moet de ongeïsoleerde draden uitrusten met een isolerende connector.</p>
PARLOFONEN EN VIDEOFONEN	Hij zorgt voor de reparatie of de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die de apparatuur onbruikbaar maken.	<p>Zij vereisen in principe geen onderhoud. De huurder houdt echter de gehoorhoorn, zijn steun en de draad schoon.</p> <p>Het vervangt de microfoon capsule van de binnen-en buitentoestellingen (ten belope van de quotiteiten van het gehuurde goed als de buitenbel gemeenschappelijk is) Hij neemt de vervanging van kleine elektrische accessoires van het elektrische deuropenermechanisme ten laste.</p> <p>Hij is niet a priori verantwoordelijk voor een slechte werking of defect, behalve in het geval van schuld van zijn kant.</p>
BEL	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die de apparatuur onbruikbaar maken.	Het zorgt voor het totale onderhoud van de bellen en de vervanging van de elektrische accessoires.
TELEFONIE EN DATA	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten op voorwaarde dat dit materiaal het eigendom is van de verhuurder	<p>De huurder maakt bij voorkeur gebruik van de door de verhuurder ter beschikking gestelde kabelgoten, valse vloeren en technische ruimten om de telefoonapparatuur te installeren.</p> <p>Op het einde van de huurovereenkomst neemt hij de nodige maatregelen om alle door hem of zijn leveranciers toegevoegde uitrusting en in het bijzonder de in de vloerkokers getrokken kabels te verwijderen.</p> <p>Hij herstelt alle schade veroorzaakt door het aan- en afkoppelen van kabels, behuizingen, panelen en toestellen.</p>

SCHRIJNWERK		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
SCHARNIEREN EN PAUMELLES	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, volledige veroudering,	Hij moet ervoor zorgen dat de verschillende onderdelen van de scharnieren en paumelles netjes zijn en dat de assen of pennen goed gesmeerd of

SCHRIJNWERK		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
IJZERWAREN	toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	gegraveerd zijn. Hij zorgt ervoor dat ze goed vastzitten. Hij vervangt de versleten sluitringen. De huur- of klein onderhoudsherstelling van de ijzerwaren vallen ten laste van de huurder. In geval van breuk wordt hij geacht verantwoordelijk te zijn. Hij onderhoudt de edele metalen (goud, brons, koper, messing,...) met de grootste zorg, met behulp van de juiste producten Hij mag de ijzerwaren noch schilderen noch lakken en hij vermijdt zorgvuldig om ze te bevleken.
KOPELS EN LICHTKOEPELS	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, volledige veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Hij houdt koepels en lichtkoepels schoon en verwijdert aanslag en mos aan de buitenkant, tenzij de buitenkant niet toegankelijk is. Als er een openingsdeel is, wordt dit regelmatig geactiveerd en wordt het regelmechanisme ingevet.
RAAM- EN DEURKOZIJNEN DEUREN EN KLAPHEKJE	Hij neemt de vervanging van gebroken of gebarsten ramen voor zijn rekening ten gevolge van toevallige omstandigheden, overmacht, ten gevolge van een gebrek in de plaatsing op voorwaarde, in het laatste geval, dat de verhuurder hiervan door de huurder op de hoogte werd gebracht. Hij zorgt voor het schilderen van het houtwerk buiten zo vaak als nodig is om de beschadiging van het hout te voorkomen.	De huurder is verantwoordelijk voor de regelmatige reiniging van het raamwerk aan de binnenzijde en in het bijzonder van de afvoerkanalen van het condensatiewater, alsook van de decompressiekamer. Hij reinigt ook het buitenoppervlak van het openende of normaal toegankelijke raamwerk, evenals de ramen. Hij voorkomt het bevestigen van accessoires aan het raamwerk, anders is hij aansprakelijk voor de veroorzaakte schade. Het zorgt ervoor dat de vleugels regelmatig werken om te voorkomen dat ze geblokkeerd raken. Hij onderhoudt de sluitsystemen en gebruikt ze op de juiste manier. Het is niet verantwoordelijk voor het slecht functioneren van een raamwerk door beweging van het gebouw of natuurlijke uitzetting van het materiaal. De veroorzaakte schade resulteert soms in de vervanging van het gehele betrokken element. De huurder zal zich dan ook onthouden van het maken van insnijdingen en inkepingen, het boren van gaten of het aanbrengen van toebehoren. Hij is verantwoordelijk voor de vlekken, stoten, krassen en splinters. Aangezien het geringe onderhoud voor zijn rekening is, herbevestigt de huurder het lijstwerk, de voetstukken en de sierlijstjes die loskomen Hij is alleen verantwoordelijk voor de vervorming van het timmerwerk of de schade door houtverwijdering als deze het gevolg zijn van een te vochtig of te droog binnenklimaat, als gevolg van de bezettingswijze.

SCHRIJNWERK		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		Hij waarschuwt de verhuurder voor de noodzaak om met de schilder- of beschermingswerkzaamheden aan het timmerwerk door te gaan, voordat de goede bewaring van het hout in het gedrang komt. De verhuurder is verplicht de deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels te repareren. Hij is verantwoordelijk voor de schade aan de deuren en ramen als gevolg van een langdurig gebruikstekort of zelfs slechte repetitieve sluitingen.
TRAPPEN	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, volledige veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die het gebruik moeilijk of gevaarlijk maken.	De huurder is verantwoordelijk voor het losmaken van de spillen en balusters, evenals voor het losmaken van de leuning, behalve bij normaal gebruik. Het is niet verantwoordelijk voor de normale slijtage van de leuning en rechts van de staplijn van de treden, maar wel voor de slagen, splinters en boringen.
RAMEN EN RUITEN KERKRAMEN	Hij vervangt de defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht. Het repareren van oude pakkingen valt ten laste van de verhuurder	De huurder wast regelmatig de binnen- en buitenruiten, behalve die welke ontoegankelijk zijn. Hij is verantwoordelijk voor het inslaan van ramen, tenzij een fout in het plaatsen, een toevallige gebeurtenis of overmacht. De huurder verwijdert alle geschilderde of gelijkde opschriften op de ramen. Hij zorgt ervoor dat decoratieve zelfklevende films niet worden beschadigd. De huurder is aansprakelijk voor schade aan de pakking (bijv. beschadigingen door een huisdier, etc.)
LUIKEN	Hij vervangt de defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Bij rolluiken onderhoudt en smeert de huurder het mechanisme, de geleidingen en de rails indien nodig. De vervanging van de riem is zijn verantwoordelijkheid. De huurder behandelt de rolluiken regelmatig om ze niet te blokkeren. Hij reinigt de toegankelijke zijden van de rolluiken.

REINIGING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ONTSMETTING		De leasingnemer draagt de kosten van ontsmetting en insectenverdelging,

REINIGING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>met name van parasieten zoals kakkerlakken, wandluizen, knaagdieren en andere parasieten.</p> <p>De specifieke behandeling van tapijten indien de huurder honden of katten heeft gehouden.</p> <p>Bepaalde lokalen voor speciaal gebruik (stallen, kennels, enz.) moeten aan het einde van de huurperiode automatisch worden ontsmet.</p>
REINIGING	De verhuurder informeert de huurder over de wijze van onderhoud en de te gebruiken producten.	<p>De huurder onderhoudt het gehuurde goed, met inbegrip van al zijn uitrusting, in een goede en onderhouden staat van netheid. Hij gebruikt hiervoor de juiste producten op de juiste wijze en vraagt bij twijfel de verhuurder om advies.</p> <p>De huurder gebruikt het hem ter beschikking gestelde pand als een goede vader en reinigt het regelmatig. De verplichting om het pand in goede staat van netheid weer te geven blijft van toepassing, ongeacht de leeftijd van de versieringen. Hij is verantwoordelijk voor het schoonmaken van de plafonds en wanden in geval van stof of vlekken.</p> <p>Wanneer de huurder het pand verlaat, is het goed leeg en schoon.</p> <p>Naast eventuele schoonmaakkosten zijn de kosten voor het verwijderen van objecten, puin en afval voor de rekening van de huurder.</p>
NICOTINE		<p>Deze neerslag brengt specifieke herstelkosten met zich mee die ten laste van de huurder komt: voor verven kan schoonmaak en, in sommige gevallen, het aanbrengen van een grondlaag vereist zijn, ongeacht de mate van demping.</p> <p>Zeilen, draperieën, tapijten en diverse met een sterke geur geïmpregneerde stoffen moeten ook worden gereinigd, zo nodig met inbegrip van de kosten voor het transport, de verwijdering en het opnieuw aanbrengen.</p> <p>De huurder is ook verantwoordelijk voor de specifieke reiniging van apparatuur, zoals: stopcontacten en schakelaars, luchtinlaten, radiatoren en convectoren (binnen en buiten).</p>
DUIVEN	Het neemt de implementatie van voorzieningen zoals gespannen draden, staven, netten,...voor zijn rekening.	<p>De huurder is aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door duiven die hem toebehoren.</p> <p>In sommige gevallen is ontsmetting noodzakelijk omdat de duiven drager zijn van ziekten.</p> <p>Anderzijds verhindert de huurder de toegang tot het gebouw voor duiven en andere vogels. Indien nodig, zal hij de verhuurder verwittigen.</p>

REINIGING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
GORDIJNEN, WANDBEKLEDING EN GARNITUUR VAN DUNNE STOF	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering.	Hij voert een regelmatige en adequate reiniging uit. Hij is verantwoordelijk voor de barsten, de scheuren, de kringen en brandwonden door sigaretten die zich tijdens de bewoning van het pand hebben voorgedaan. Hij vervangt de snoeren die gebruikt worden om gordijnen en rolgordijnen aan te sturen. Hij is verantwoordelijk voor het krimpen ten gevolge van een verkeerde reiniging. De verkleuring door zonlicht en licht wordt beschouwd als normale slijtage.

LOODGIETERIJ		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
ONTHARDERS, FILTERS EN WATERZUIVERINGSAPPARATUUR	De verhuurder is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten die de apparatuur onbruikbaar maken. Hij verstrekt de gebruiksaanwijzing aan de huurder.	De apparatuur met fysisch-chemische processen met ionenuitwisseling (de meest voorkomende ontharders) moet verplicht worden gebruikt en onderhouden door een gespecialiseerd bedrijf op kosten van de huurder die de verhuurder of de specialist onmiddellijk waarschuwt in geval van het optreden van een storing. Voor elektrische of magnetische apparaten is er geen onderhoud nodig, maar de huurder mag het apparaat niet loskoppelen. Voor de chemische apparatuur bestaat het onderhoud uit het periodiek vervangen van het behandelingsproduct.
LEIDINGEN EN BUIZEN (zie ook sanitaire apparaten en afsluitkranen)	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten waardoor de apparatuur onbruikbaar wordt.	De huurder zorgt ervoor : <ul style="list-style-type: none"> - ventielen en afsluitkranen meerdere malen per jaar hanteren om kalkafzettingen te verwijderen; - zonder onderbreking gebruik maken van de ontharder of een soortgelijk systeem dat hem ter beschikking wordt gesteld; - de installaties tegen de vorst beschermen en eventueel ledigen; - bij langdurige afwezigheid de watertoevoer naar het gebouw afsluiten;

LOODGIETERIJ		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<ul style="list-style-type: none"> - de warmte-isolatie niet beschadigen; - correct aansluiten van standby-gasleidingen; - zorgen voor een goede afvoer naar stortplaatsen, riolen en hevels; - De schuimers of jetbrekers regelmatig ontkalken. <p>Hij is verantwoordelijk voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de corrosie die hij heeft veroorzaakt, bijvoorbeeld door de vorming van een galvanisch koppel; - de beschadiging door het gebruik van zuur; - De schade aan het gebouw als gevolg van de verstopping van een afvoer- of afvalwaterafvoerleiding (met uitzondering van constructiefouten); - de gevolgen van de kalkaanslag van de leidingen en apparatuur als gevolg van het niet gebruiken van de hem ter beschikking gestelde ontharder.
INSPECTIEPUTTEN, RIOLEN, DEKSELS EN ROOSTERS	Hij is verantwoordelijk voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder dient ervoor te zorgen dat het effluent naar behoren stroomt. Hij opent daarom regelmatig de deksels en ontruimt of ontstopt indien nodig (eventueel door een vakman) de leidingen. De huurder draagt er zorg voor de afvoerkanalen, putten en andere voorzieningen niet te verstopen. De kosten voor het ontstoppen van de leidingen zijn voor zijn rekening, tenzij de stop verband houdt met een defect in de installatie.
WATERMETERS	Indien het over een doorstroommeter gaat, neemt de verhuurder de vervanging op zich als gevolg van veroudering, toevallige gebeurtenis, overmacht of defecte plaatsing	De huurder heeft geen onderhoudslasten. Hij beschermt echter de watermeters tegen het bevriezen.
SEPTISCHE PUTTEN VETAFSCHEIDERS EN BACTERIEFILTERS	De verhuurder is verplicht de huurder in kennis te stellen van het type installatie dat hem ter beschikking wordt gesteld, de wijze van gebruik en de plaats van de verschillende mangaten en inspectieputten. Het ledigen en schoonmaken, alsmede het vervangen van de onderlaag van de filters van	De huurder is verantwoordelijk voor de goede werking van de installatie en draagt er zorg voor dat er geen materialen of producten worden geïntroduceerd die het normale bedrijfsproces kunnen verstoren. In dat opzicht doet hij regelmatig: <ul style="list-style-type: none"> - het afschuimen van drijvend schuim voor de bezinkputten en septische putten, alsmede voor vetafscheiders;

LOODGIETERIJ

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	voornoemde apparatuur, zijn voor rekening van de verhuurder, voor zover dit niet noodzakelijk is door de schuld van de huurder of tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald.	- de reiniging van de filtrerende massa van bacteriefilters met een waterstraal (ten minste eenmaal per jaar).

BEKLEDING

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
TEGELVLOER	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder reinigt ze regelmatig met specifieke producten zodat er geen afzettingen ontstaan. Hij vermijdt het boren door wandtegels om diverse toebehoren of hangkasten te bevestigen. Hij is verantwoordelijk voor schade (gaten, splinters, scheuren, breuk, enz.). Hij neemt de vervanging voor zijn rekening indien slechts enkele tegels of platen door een vermoeden van schuld van de huurder worden gebroken. Hij is verantwoordelijk voor onuitwisbare indrukken of overbelastingen die het loskomen van de afdichtingen kunnen veroorzaken. Hij is verantwoordelijk voor krassen, scheuren of barsten.
SPIJKERS – KRAMMEN - HAKEN – DIVERSE ACCESSOIRES		Hij moet stofferingsaccessoires, spijkers en krammen verwijderen en beschadigingen repareren. Hij zal eventueel tussenkomen in de restauratiekosten van de versieringen.
PLEISTERLAAG	De verhuurder is aansprakelijk voor de constructieve schade, zoals losmakingen, gebrekkige uitvoering, scheuren, vocht dat geen verband houdt met de bezetting.	Hij is verantwoordelijk voor eventuele schade, tenzij deze te wijten is aan een externe oorzaak, bijvoorbeeld de aanwezigheid van opstijgend vocht. Hij herstelt alle schade veroorzaakt door het gebruik van nagels, krammen en pennen.
VALS PLAFOND	Hij vervangt de defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder is aansprakelijk voor de schade (sporen van stoten en bevestigingen, perforaties, verbrijzeling van de randen, afgebroken hoeken, ...) veroorzaakt aan de bestanddelen van het vals plafond tijdens zijn bezetting, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		plaatsgehad.
MARMER EN NATUURSTEEN	Het neemt het herstel van de schade die het gevolg is van een gebrek in de plaatsing, bewegingen van het gebouw of materiaalfout voor zijn rekening.	De huurder zorgt in het bijzonder voor dit materiaal dat hij regelmatig onderhoudt met geschikte producten. Hij is verantwoordelijk voor krassen, behalve die als gevolg van normaal gebruik, slagen, krassen, vlekken, sporen van afzetting, vet, roest. Het is de huurder verboden de natuursteen te boren of vast te metselen.
SPIEGELS		De huurder onderhoudt de spiegel als een normaal glas en controleert de bevestigingspunten. Het is verantwoordelijk voor de afbraak door oxidatie van de foelielaag als gevolg van een slechte controle van de hygrometrie van het lokaal. Hij is verantwoordelijk voor de schade, splinters en diverse slagen.
BEHANGPAPIER	Hij is verantwoordelijk voor de plaatsingsfouten en de veroudering.	De huurder dient het volgende te doen : - het stofvrij maken van de bekleding; - het schoonmaken van de afwasbare bekleding; - het opnieuw vastlijmen van de plaatselijk opstaande banan. Hij behoudt een normaal binnenklimaat om schade als gevolg van abnormale temperaturen of vochtigheidsniveaus te voorkomen. Indien de huurder dergelijke schade heeft veroorzaakt, kan hij bij de huuruitgang verplicht zijn tussen te komen in de kosten voor het vervangen van het papier, het verwijderen van het oud behangpapier en eventueel het herstellen van de pleisterlaag. De schade waarvoor de huurder aansprakelijk is, is in het bijzonder: - Krijttekeningen, sporen van kraben, krassen, vlekken en diverse vlekken, sporen van diverse stoten; - het schilderen op bestaand papier dat niet voor dit doel is ontworpen - het opnieuw behangen op bestaand papier (vooral gegaufreerd papier) zonder dit eerst te verwijderen (tenzij het achtergrondpapier is) - het papier gelegd door de huurder, waarvan de kleuren, patronen en kenmerken niet overeenkomen met de gebruikelijke smaak of de bestemming van het pand.
PARKETVLOEREN	Hij is verantwoordelijk voor de gebreken in de plaatsing, verkleuring van het parket door de UV-stralen van de zon en slijtage op de vernis van een trap in de	Als het gaat om een gewaxte parketvloer, reinigt de huurder deze droog en, als er vlekken zijn, verwijdert deze met terpentijn en eventueel met staalwol voordat deze opnieuw wordt geboend. Hij vermijdt overmatig

BEKLEDING

<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	<p>looplijn.</p> <p>De verhuurder informeert de huurder over het type product en de wijze van onderhoud.</p>	<p>waxen.</p> <p>Het is de huurder niet toegestaan de parketvloer met een beschermende laag te voorzien zonder de voorafgaande toestemming van de verhuurder. In het geval van een parketvloer voorzien van een beschermende laag, reinigt de huurder deze droog of met een licht vochtige dweil en gebruikt indien nodig bepaalde regenererende producten.</p> <p>De huurder vervangt de parketstroken die hij bekrast, verbrand of beschadigd heeft. Wanneer de schade moet worden gereinigd, behandeld of afgekrabd, wordt deze over het algemeen op het gehele oppervlak van de ruimte uitgevoerd. Ook voortijdig afschrapen door toedoen van de huurder kan de uitbetaling van een afschrijvingsvergoeding rechtvaardigen.</p> <p>De huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door zeer zware meubels, evenals door schoenenhakken.</p> <p>Hij is niet aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van een verkeerde plaatsing of normale slijtage, die wordt beoordeeld op basis van de bestemming van het pand.</p>
<p>VERVEN EN VERNISSEN <i>Zie ook "Nicotine"</i></p>	<p>De buitenschilderingen vallen ten laste van de verhuurder.</p> <p>Voor de binnenschilderingen is hij verantwoordelijk voor de veroudering.</p>	<p>De huurder onderhoudt de verven en vernissen met de grootste zorg, rekening houdend met hun eigenschappen. In sommige gevallen is dit onderhoud beperkt tot stofverwijdering (niet-wasbare verven). Meer in het algemeen kan de verffilm echter worden gereinigd en de huurder wast vervolgens zodra dit nodig is. Daartoe maakt hij gebruik van geschikte producten.</p> <p>Aan het einde van de bezetting van het pand kunnen de schilderijen - zelfs afgeschreven - noch stoffig, noch vuil, noch vet zijn.</p> <p>Indien de verf niet als afgeschreven wordt beschouwd en door toedoen van de huurder moet worden vervangen, moet de huurder een deel van de kosten van de herstelwerkzaamheden dragen naar rato van de duur van de bewoning. Zelfs wanneer de verf als afgeschreven wordt beschouwd, herstelt de huurder plaatselijk kleine beschadigingen aan de pleister, te wijten met name aan de installatie van stofferingsaccessoires, pennen, spijkers en krammen.</p> <p>De huurder komt met de verhuurder overeen alvorens over te gaan tot</p>

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>enige wijziging van het verven en bevestigt de tussen hen gesloten schriftelijke overeenkomst die integraal deel uitmaakt van het dossier.</p> <p>Indien de huurder het pand zonder overeenkomst overschildert, kiest hij voor een verf van een toon en een kwaliteit die overeenstemmen met wat er bestond bij zijn intrede in het pand. In het tegenovergestelde geval of bij de keuze van een onconventionele tonaliteit, kan hij de verantwoordelijkheid dragen voor de vernieuwing van de verf.</p> <p>De huurder is verantwoordelijk voor nicotineresten.</p>
VLOEREN EN VLOERTEGELS	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor de veroudering.</p> <p>Hij is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door het niet goed aanbrengen van een bekleding of bij het gebruik voor haar vaststelling van ongeschikte producten.</p>	<p>Vóór de huur informeert de huurder naar de gebruikslast en respecteert deze. Hij wordt verantwoordelijk gehouden voor stoornissen die het gevolg zijn van een overbelasting.</p> <p>Indien de huurder een vloerbedekking op de vloer legt, is hij aansprakelijk voor de eventuele schade die hieruit voortvloeit.</p>
MUURBEKLEDING	Hij is verantwoordelijk voor de veroudering	<p>De huurder neemt het onderhoud van de muurbekleding op zich, inclusief het opnieuw aanbrengen van de plinten die van de muur zouden zijn losgekomen, behalve in geval van installatiefout.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor de onderdelen van bekledingen die door zijn fout beschadigd zijn en voor de gedeeltelijke of volledige vervanging (indien nodig) op zijn kosten.</p>
SOEPELE BODEMBEDEKKING	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor de veroudering of het beleggingsdefect.</p> <p>Hij neemt de normale slijtage voor zijn rekening die door de passage en het ponsen door meubelpoten ondanks het gebruik van beschermingen wordt veroorzaakt.</p> <p>Hetzelfde geldt voor verkleuringen door licht.</p>	<p>Het onderhoud van soepele bodembedekkingen is de verantwoordelijkheid van de huurder. Hij wordt gehouden te herstellen in verhouding tot de normale levensduur van de bedekking.</p> <p>Het gebruik van napjes, vilten of andere beschermingen wordt aanbevolen om overmatig zinken van meubelpoten te voorkomen.</p> <p>De huurder is verantwoordelijk voor krassen, sporen van slagen, scheuren, vlekken, sporen van hakken. Hij houdt de bekleding in een goede staat van netheid.</p> <p>Indien de huurder verantwoordelijk is voor het gebrek aan schoonmaken, is hij ook verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door een ongeschikte reinigingsmethode. Voorbeelden hiervan zijn verkleuring, het gebruik van vloeibare shampoo op een dimensionaal onstabiel tapijt of op watergevoelige oppervlakken (zoals houten vloeren).</p>

BEKLEDING		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
LAMINAATVLOER	<p>De verhuurder is verantwoordelijk voor de veroudering of het beleggingsdefect.</p> <p>Hij neemt de normale slijtage voor zijn rekening die door de passage en het ponsen door meubelpoten ondanks het gebruik van beschermingen wordt veroorzaakt.</p> <p>Hetzelfde geldt voor verkleuringen door licht.</p>	<p>Laminaatvloeren zijn net als parket zeer gevoelig voor water.</p> <p>De huurder reinigt droog of met een zeer licht vochtige dweil en gebruikt indien nodig bepaalde regenererende producten.</p> <p>De huurder vervangt de elementen die hij bekrast, verbrand of beschadigd heeft.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor krassen, slagen, splinters,...</p>
STENENTAPIJTEN	Hij is verantwoordelijk voor verkleuringen door licht en plaatsingsfouten.	<p>De huurder onderhoudt de stenen tapijten door een passende reiniging in het bijzonder door regelmatig stof en vuil te stofzuigen</p> <p>In geval van vlekken, reinigt de huurder de vlekken met een licht vochtige mop.</p>

SANITAIRE INSTALLATIES		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
<p>BADKUIPEN EN DOUCHES</p> <p><i>"zie ook sanitaire apparaten en afsluitkranen"</i></p>	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten, behalve in geval van fout van de huurder.	<p>Afhankelijk van het materiaal laat de huurder de splinters volgens de regels der kunst repareren (een zichtbare retouche kan niet als een geldige reparatie worden beschouwd).</p> <p>Hij onderhoudt en vervangt eventueel de flexibele afdichting aan de omtrek van de badkuip/douche. Hij kan aansprakelijk worden gesteld voor schade veroorzaakt door infiltraties ten gevolge van een defect aan die afdichting indien hij de verhuurder hiervan niet op de hoogte heeft</p>

SANITAIRE INSTALLATIES		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
		<p>gebracht.</p> <p>Hij is verantwoordelijk voor eventuele schade door het verwijderen van antislipplakkertjes.</p> <p>Hij onderhoudt deze apparatuur met de juiste producten om kalkaanslag en glansveranderingen te voorkomen. Hij vervangt de bad/doucheslang</p>
WC'S EN SPOELINGEN	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten, in het bijzonder de vervanging van de vlotter van de tank, het spoelreservoir en de volledige installatie (behalve in geval van fout van de huurder)	<p>Waterspoeling : Hij vervangt de afdichtingen en verwijdert kalkaanslag. Het repareert en vervangt het bedieningstoestel. Hij zorgt voor de vlotterafstelling indien nodig.</p> <p>W.C. : Hij vervangt de afdichtingen, de verbindingshuls naar de valpijp en de scharnieren, rondsels, schokdempers, stoelen en gebroken deksels Hij houdt de wc-pot schoon.</p>
<p>SANITAIRE APPARATEN EN AFSLUITKRANEN</p> <p><i>Zie ook "Badkuipen en douches".</i></p>	<p>Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.</p> <p>Keramische afsluiters vereisen geen speciaal en extra onderhoud. De verhuurder neemt de vervanging van de thermostatische patroon voor zijn rekening.</p>	<p>Naast de verplichtingen met betrekking tot het gebruik van de leidingen blijft de huurder ook zorgen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afstelling, de reiniging, de ontkalking, de eventuele smering van de apparatuur; - de vervanging van ventiel- en kraanafdichtingen, filters en schuimers, slangen en koppen; hij vervangt de defecte omvormers bij gebrek aan of slecht onderhoud. - de regelmatige reiniging en onderhoud van wasbak, wastafels, baden, douchebakken, toiletten, enz... met producten die rekening houden met de eigenschappen van de materialen (synthetisch, roestvrij staal, aardewerk, enz.) - de regelmatige hantering van thermostaatkranen en afsluitventielen om verstopping te voorkomen. - Het is verantwoordelijk voor spanen, breuken, barsten, schokken en krassen die gevolgen hebben voor het sanitair. <p>Bij oude of defecte afdichtingen informeert de huurder de verhuurder (met uitzondering van bad-, douche- en WC).</p>

VEILIGHEID		
Voorwerp	Voor rekening van de verhuurder	Voor rekening van de huurder
BADGE SLEUTEL- MAGNETISCHE KAARTEN-CHIPS <i>Zie ook "Afstandsbediening".</i> + zie ijzerwaren	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	De huurder onderhoudt en smeert de sloten. Bij het verlaten van het pand dient de huurder alle sleutels (inclusief extra exemplaren) terug te geven en ontbrekende, beschadigde of onbruikbare sleutels te vervangen. In het geval van genummerde veiligheidssleutels wordt het origineel verstrekt en geen kopie. In geval van diefstal of verlies van de sleutels die toegang geven tot het gehuurde is huurder verplicht het (de) desbetreffende slot(en) (cilinderslot) te vervangen door een gelijk aantal sleutels. In het geval van en codebox deelt de huurder de code mee die hij bij het verlaten van het pand gebruikt wordt. Bij verlies van een badge, magnetische kaart of smart card box zijn de kosten van levering en herprogrammering voor rekening van de klant.
AFSTANDSBEDIENINGEN	Hij zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht.	Er is geen onderhoud behalve het vervangen van de batterijen op kosten van de huurder. In geval van verlies of diefstal, is de huurder er volledig verantwoordelijk voor. In het geval van programmeerbare afstandsbedieningen voor gebouwen met meerdere appartementen: <ul style="list-style-type: none"> - de prijs van een nieuwe doos is voor rekening van de huurder; - de directie wordt op de hoogte gesteld van het verlies / de diefstal; - de frequentie van alle afstandsbedieningen en ontvangers wordt gewijzigd; - de hieruit voortvloeiende administratieve kosten zijn voor rekening van de huurder. In het geval van een afstandsbediening met één frequentie: Alle kosten (voor vervanging en nieuwe programmering) van dit verlies of deze diefstal zijn voor rekening van de huurder. Bij afstandsbedieningen (garagedeur, poort, enz.) vervangt de klant de verloren doos en laat hij een nieuwe programmering uitvoeren.
DIEFSTAL EN VANDALISME	Als geen fout aan de huurder toe te schrijven is, draagt de eigenaar de kosten van het herstel van de	In geval van diefstal of vandalisme is de huurder niet verantwoordelijk, maar moet deze onmiddellijk aangifte doen bij de

VEILIGHEID		
<u>Voorwerp</u>	<u>Voor rekening van de verhuurder</u>	<u>Voor rekening van de huurder</u>
	aan het gehuurde gebouw toegebrachte schade tijdens de inbraakpogingen of vandalistische daden.	politie. Vervolgens maakt hij het proces-verbaal aan de verhuurder over. Bij gebreke hiervan kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de schade.
ALARM	De verhuurder zorgt voor de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Hij neemt het onderhoud en de vervanging van gebruikte batterijen voor zijn rekening.
BRANDELMELDER	Hij zorgt voor de eerste plaatsing en de vervanging van defecte elementen ten gevolge van normale slijtage, veroudering, toevallige gebeurtenissen, overmacht of plaatsingsfouten.	Hij neemt het onderhoud en de vervanging van gebruikte batterijen voor zijn rekening.
BRANDBLUSAPPARAAT	Hij zorgt voor de plaatsing van de verplichte brandblussers,	Het zorgt voor het onderhoud en de controle van de brandblusapparaten (bijvullen, repareren)

Gezien om te worden gevoegd bij besluit van de Waalse Regering van 28 juni 2018 tot vaststelling van de standaardmodellen van huurovereenkomsten, ingaande plaatsbeschrijving, medehuurpact alsook de niet-limitatieve lijst van de huurherstellingen in uitvoering van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

Namen, 28 juni 2018.

Voor de Regering,

De Minister-President,

W. BORSUS

De Minister van de Plaatselijke Besturen, Huisvesting en Sportinfrastructuren

V. DE BUE