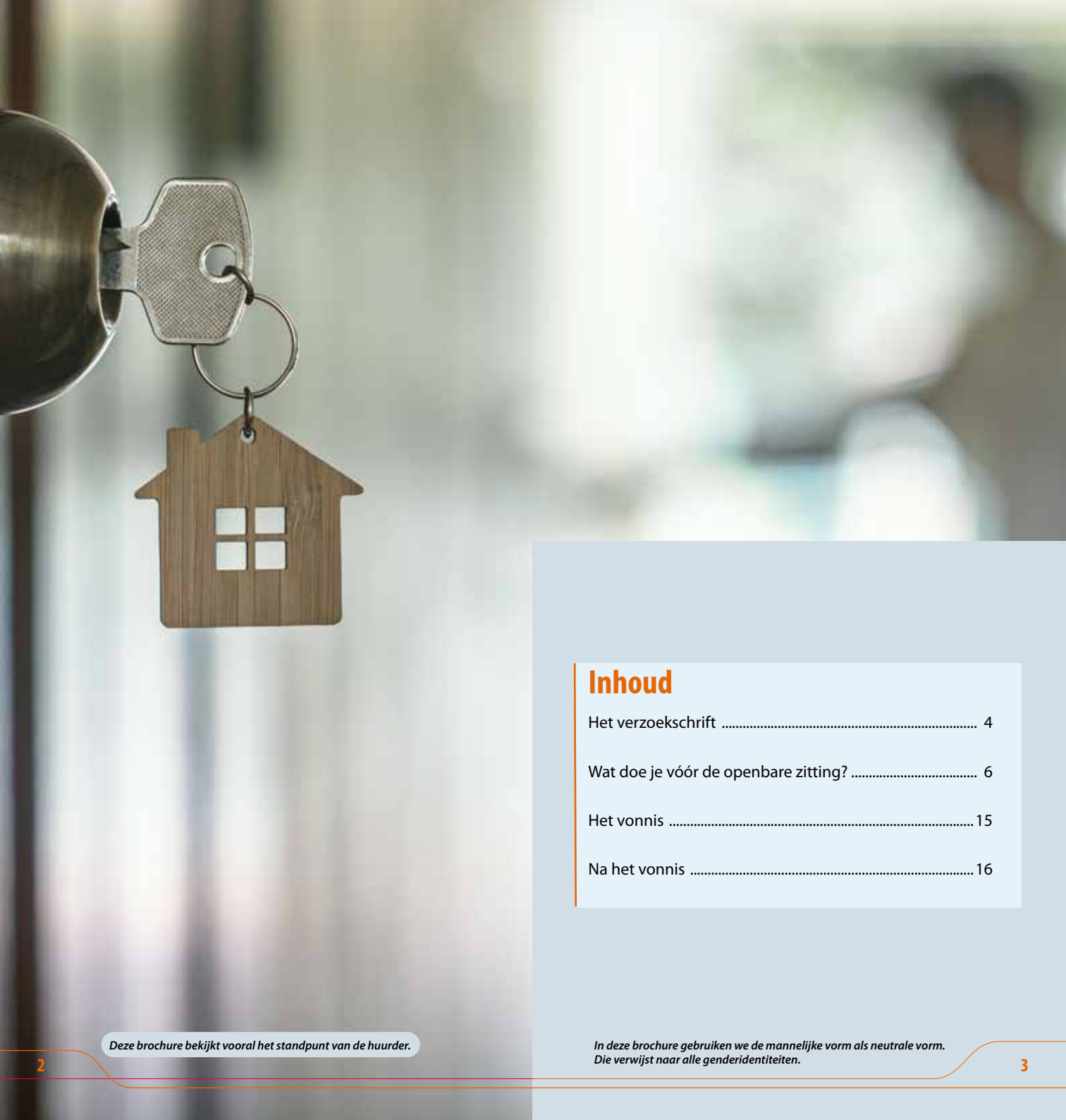


Voorkom uithuiszetting



FEDERALE OVERHEIDSDIENST
JUSTITIE

.be



Inhoud

Het verzoekschrift	4
Wat doe je vóór de openbare zitting?	6
Het vonnis	15
Na het vonnis	16



Het verzoekschrift

Als je huisbaas vindt dat jij als huurder je huurdersverplichtingen niet nakomt, dan kan hij een verzoekschrift indienen bij de vrederechter.

Wat staat er in een verzoekschrift?

In het verzoekschrift noteert **de huisbaas** (de eiser) **zijn argumenten** over **jouw tekortkomingen als huurder**, bijvoorbeeld:

- › je hebt achterstallige huur en/of indexaties
- › je hebt achterstallige kosten
- › je onderhoudt de woning op een gebrekkige manier
- › je hebt de verzekerings- en onderhoudsattesten niet (tijdig) in orde gebracht
- › je stoort de burens
- › ...

Via het verzoekschrift vraagt de huisbaas de vrederechter om **bepaalde maatregelen** te nemen, bijvoorbeeld:

- › je verplichten om de huur te betalen
- › je verplichten om de woning te onderhouden
- › je verplichten om attesten voor te leggen
- › ...

Je huisbaas kan ook vragen om:

- › de huurovereenkomst te beëindigen
- › een uithuiszetting te starten
- › een wederverhuuringsvergoeding te betalen
- › ...

Je ontvangt het verzoekschrift **via een aangetekende brief**.

Let op: het verzoekschrift is nog geen beslissing, maar een uitnodiging om te verschijnen op de openbare zitting.

In het verzoekschrift staat duidelijk vermeld **waar en wanneer** je wordt verwacht op **het vrederecht**.

Wat doe je vóór de openbare zitting?

Aarzel niet om hulp in te roepen. Je huisvesting kan ervan afhangen.

- › **Controleer of de informatie in het verzoekschrift klopt:** lees de beweringen en vragen van de huisbaas goed.
- › **Contacteer je huisbaas of zijn advocaat bij vragen:** als je akkoord bent met de eisen van de huisbaas kan je voor de zitting afspraken maken om de zaak *minnelijk* te regelen.

Let op: zelfs als je akkoord gaat met je huisbaas, is het aangeraden om nog altijd naar de zitting te komen.

Begrijp je de inhoud van het verzoekschrift niet goed en/of wil je juridisch advies?

Onderstaande tabel toont welke hulp je kunt krijgen.

CONTACT

Heb je (tijdelijke) financiële en/of andere problemen?

Vraag hulp:

- › via het **OCMW** in je gemeente: **bekijk de website van je gemeente**
- › via het **CAW** in je buurt: **www.caw.be**
- › via een **advocaat**: **www.advocaat.be**
- › via een **bemiddelaar**: **www.fbc-cfm.be**

SOORT HULP	VOOR WIE?	AANBOD?	KOSTPRIJS?
Juridische eerstelijnsbijstand	Iedereen	Oriënterend advies en antwoord op eenvoudige juridische vragen	Volledig gratis
Juridische tweedelijnsbijstand	Mensen met <u>onvoldoende bestaansmiddelen</u>	Uitgebreid advies en grondige behandeling van je dossier door een advocaat	Volledig of gedeeltelijk gratis
Een advocaat	Mensen met <u>voldoende bestaansmiddelen</u>	Uitgebreid advies en grondige behandeling van je dossier	Betalend

De openbare zitting

Wees aanwezig

Het is uiterst belangrijk om het verzoek om naar de zitting te komen niet te vergeten of te negeren.

- › Je bent aanwezig, of je stuurt een vertegenwoordiger.
- › Als jij (of je vertegenwoordiger) niet voor de rechter verschijnt, zal je bij verstek veroordeeld worden.
- › In dat geval voorziet de wet dat de eiser in de meeste gevallen automatisch gelijk krijgt.

Let op: een brief sturen naar de vrederechter met de vermelding dat je niet kan komen (wat de reden ook is) haalt niets uit.

Ook als je afspraken hebt gemaakt met de huisbaas vóór de zitting, of je vindt dat de zaken die de huisbaas aanhaalt juist zijn, is het aangeraden om naar de zitting te komen. De vrederechter bespreekt de zaak met de huisbaas en huurder, en kan eventuele voorstellen bekrachtigen.

Moet je zelf komen?

Er zijn drie mogelijkheden om naar de zitting te komen.

1. Je komt zelf naar de zitting

Voor de vrederechter mag je gerust zelf je eigen zaak rechtstreeks verdedigen.

Als je moet werken, check dan of je recht hebt op omstandigheidsverlof. Vergeet dan niet een aanwezigheidsbewijs voor je werkgever te vragen op de zitting.



2. Je laat je vertegenwoordigen via een volmacht

Je kan de volmacht geven aan je echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwonende of aan een familielid (bloed- of aanverwant).

In dat geval mag die persoon in jouw plaats naar de zitting komen. Je schrijft op een gewoon papier dat je aan persoon X volmacht geeft om in jouw plaats te komen. **Vergeet de volmacht niet te ondertekenen**

3. Je schakelt een advocaat in

Bij een ingewikkelde zaak of ernstige betwistingen kan het verstandig zijn om een advocaat in te schakelen.

Heb je een klein inkomen? Vraag dan zo snel mogelijk een advocaat aan via het Bureau voor Juridische Bijstand (tweedelijnsbijstand). Het ereloon van deze advocaat wordt dan geheel of gedeeltelijk betaald door de Staat, afhankelijk van uw inkomen.

Let op: enkel een brief schrijven aan de rechter met uitleg helpt niet.

Praktische informatie

- › **Wees stipt** op het aangeduide uur aanwezig in de zittingszaal. Hou rekening met mogelijke verkeers- en parkeerproblemen.
- › Schakel je **gsm uit tijdens de zitting**.
- › Het is mogelijk dat je **even moet wachten** (bijvoorbeeld omdat advocaten soms voor gaan) voor je aan de beurt komt.
- › Wanneer je jouw naam hoort afroepen, ga je naar de vrederechter en toon je je **identiteitskaart** en de **eventuele volmacht**.

Bereid je voor op de zitting

- › **Breng bewijsstukken mee** van de zaken die je wil vertellen (bv. betalingsbewijzen, foto's toestand woning, brieven naar huisbaas ...).
- › Neem vooraf een **kopie van alle bewijsstukken, nummer ze** en maak een oplistijng. De tegenpartij moet deze kopieën krijgen en kunnen bestuderen.
- › Vergeet je **identiteitskaart** en de eventuele **volmacht** niet.
- › Ga vooraf na wat je **afbetalingsmogelijkheden** zijn. Vraag indien nodig hulp bij het OCMW of CAW om een afbetalingsplan op te maken.
- › Doe reeds **inspanningen vóór de zitting** en betaal het niet-betwiste deel van de huurachterstal.





Bespreking van de zaak

Op het ogenblik van de zitting kent de vrederechter alleen de argumenten van de huisbaas, die in het verzoekschrift staan. Daarom zal de vrederechter ook **jouw mening** vragen over het verzoekschrift.

ER ZIJN EEN AANTAL MOGELIJKHEDEN

1. Je kan **uitstel** vragen omdat je twijfelt aan de inhoud van het verzoekschrift.
2. Je gaat **gedeeltelijk of volledig akkoord** met de argumenten van de huisbaas.
3. Jij (of de huisbaas) bent van mening dat de vrederechter de (staat van) **de woning eerst moet bekijken**, voor hij een uitspraak kan doen.
4. Je gaat helemaal **niet akkoord** met wat je huisbaas in het verzoekschrift stelt.

1. Je wil uitstel

Dat kan wanneer je onzeker bent over de correctheid van wat de huisbaas vraagt, of als je nog meer informatie wil verzamelen over bepaalde aspecten.

Mogelijke redenen tot uitstel:

- › je wil eerst de documenten zien waarover de huisbaas spreekt
- › je wil eerst een advocaat raadplegen
- › je wil eerst een sociale dienst (OCMW, CAW, ...) raadplegen in verband met budgetbegeleiding/beheer (bv. om na te gaan hoe je de huurachterstal kan afbetalen)
- › ...

Let op: de vrederechter keurt je aanvraag tot uitstel niet automatisch goed. Je moet je aanvraag tot uitstel goed motiveren en staven (bv. brief afspraak OCMW, brief afspraak advocaat).

2. Je bent gedeeltelijk of volledig akkoord

Jij en je huisbaas kunnen (zo goed als) dezelfde mening delen. In dat geval zal de vrederechter nagaan of er bereidheid is om de zaak op te lossen, zonder dat de ontbinding van de huur en een uithuiszetting nodig is.

In deze situatie kan de vrederechter beslissen om de zaak uit te stellen zodat je de gemaakte afspraken kan nakomen. De vrederechter kan ook al een vonnis maken waarin de afspraken bindend worden opgenomen.

Voorbeelden van mogelijke afspraken:

- › je vraagt of je de huurachterstal met maandelijkse afkortingen bovenop de lopende huur mag afbetalen
- › je voert bepaalde onderhoudswerken uit
- › ...

3. De vrederechter moet de woning eerst bekijken

Dat kan wanneer de betwisting slaat op de staat van de woning (bv. gebrek aan onderhoud). Het bezoek van de vrederechter kan met technische bijstand gebeuren. In een vonnis zal datum en uur van de plaatsopneming vermeld staan. Diegene die de plaatsopneming aanvraagt, moet de kosten hiervan dragen.

4. Je gaat helemaal niet akkoord

De vrederechter zal je adviseren om een advocaat te raadplegen, of om je standpunt op papier te zetten. Normaal zal de zaak in dat geval worden uitgesteld.

Nadat jij en de huisbaas schriftelijk jullie standpunten en bijhorende bewijsstukken hebben uitgewisseld, zal de rechter luisteren naar de argumenten en een vonnis opmaken.

Uitstel van de zaak

Als de zaak wordt uitgesteld, zal jij of je advocaat een brief ontvangen met plaats, datum en uur van de nieuwe zitting.

Het is belangrijk dat je opnieuw aanwezig bent op de nieuwe zitting. **Als jij (of je vertegenwoordiger) niet voor de rechter verschijnt, zal je bij verstek veroordeeld worden. In dat geval voorziet de wet dat de eiser in de meeste gevallen automatisch gelijk krijgt.**

Op de nieuwe zitting wordt de situatie opnieuw besproken. Nadat alle partijen aan de beurt zijn geweest, bekijkt de vrederechter of er verdere afspraken en eventueel een nieuw uitstel nodig zijn, of dat er een vonnis kan worden gemaakt.

Het vonnis

De vrederechter heeft in principe één maand de tijd om een vonnis uit te spreken. Dit kan langer of korter duren, afhankelijk van hoe ingewikkeld de zaak is.

Wanneer de vrederechter het vonnis uitspreekt, bezorgt de griffier binnen de vijf dagen een kopie van het vonnis aan de partijen (jij en je huisbaas).

IN GROTE LIJNEN KUNNEN DRIE VONNISSEN WORDEN ONDERSCHIEDEN

1. De huisbaas krijgt ongelijk

De vrederechter beslist dat je in de woning kan blijven wonen.

2. De huisbaas krijgt gedeeltelijk gelijk

De vrederechter stelt vast dat je fouten niet ernstig genoeg zijn om de uithuiszetting te bevelen. Dan kan bijvoorbeeld wel een veroordeling volgen tot het betalen van de achterstallige huur of het verrichten van onderhoudswerken. Als je die afspraken nakomt, kan je in de woning blijven wonen.

3. De huisbaas krijgt gelijk

De vrederechter oordeelt dat je tekortkomingen als huurder zodanig ernstig zijn dat er een uithuiszetting wordt uitgesproken.

Let op: als je niet voor de rechter bent verschenen, krijgt de tegenpartij automatisch gelijk. Je ontvangt dan een vonnis bij verstek.



Na het vonnis

Je gaat akkoord met het vonnis

- › Als in het vonnis staat dat je moet betalen, vraag dan de juiste afrekening aan de huisbaas, controleer dat bedrag en betaal zo snel mogelijk.
- › Als je **iets in orde moet brengen** (bv. onderhoud aan de woning), doe je dat zo snel mogelijk en breng je nadien de huisbaas op de hoogte.
- › Als je **uit het huis wordt gezet** is het verstandig hier **vrijwillig** aan mee te werken. Zo vermijd je dat een gerechtsdeurwaarder je met dwang uitzet, want dit brengt extra kosten met zich mee.

WAT DOE JE BIJ EEN UITHUISZETTING?

- › Na de betekening van het vonnis heb je **1 maand** de tijd om je woning te verlaten, tenzij dit anders werd uitgesproken.
- › De gerechtsdeurwaarder laat je ten minste 5 werkdagen van tevoren de exacte datum van de uithuiszetting weten.
- › Probeer in die tussentijd **af te spreken met de gerechtsdeurwaarder**, zodat hij niet ter plaatse moet komen. Zo spaar je extra kosten uit.
 - Zoek naar **opslagruimte** voor gerief dat je wil houden.
 - **Ontruim** de woning volledig.
 - Zorg dat **afval** mee kan met huisvuilophaling.
 - Noteer **meterstanden** van gas, elektriciteit en water.
 - Maak een afspraak met de deurwaarder om de **sleutels af te geven**.
 - Vraag om een **correcte afrekening**, zodat je weet waar je financieel voor staat.

Let op: vergeet niet dat je ook de intresten en de proceskosten zal moeten betalen. De (advocaat van de) tegenpartij zal je een afrekening bezorgen van de te betalen bedragen.

Wat als je niet snel genoeg reageert?

Als je niet snel genoeg reageert, zal een gerechtsdeurwaarder het vonnis betekenen (d.w.z. het vonnis officieel aan je meedelen op je woonplaats). Een gerechtsdeurwaarder zal eventueel ook beslag leggen op je goederen of inkomen.

Je gaat niet akkoord met het vonnis

Als je niet akkoord gaat, kan je beroep aantekenen tegen het vonnis. Een andere rechtbank zal de zaak dan opnieuw onderzoeken.

In dat geval raadpleeg je best een advocaat. Hij zal onderzoeken of je enige kans op slagen hebt.

Aandachtspunten:

- › Dien je beroep bij **een andere rechtbank** in, **binnen de maand** na de betekening van het vonnis. Het heeft geen zin om brieven te schrijven naar de vrederechter als je niet akkoord gaat en beroep wil aantekenen.
- › Als je beroep aantekent, moet je nog altijd **het vonnis respecteren**. Vonnissen op tegenspraak (dat zijn vonnissen waarbij beide partijen aanwezig zijn) zijn namelijk automatisch altijd uitvoerbaar.
- › De vonnissen van de vrederechter waarvan het bedrag van de vordering **€ 2000 niet overschrijdt**, zijn geweest **in laatste aanleg** en dus niet vatbaar voor beroep. Dit bedrag wordt verhoogd naar € 2500 voor vonnissen gewezen door de rechtbank van eerste aanleg.

HEB JE NOG VRAGEN?

Meer **informatie** bij:

- › de **griffie van het vredegerecht**
- › **sociale organisaties** die rechtshulp geven (OCMW, sociaal huis, CAW)
- › een **advocaat** of **gerechtsdeurwaarder**

Je kan ook **gratis een eerste juridisch advies** vragen aan een **advocaat** in het **justitiehuis** (www.departementwvg.be/justitiehuisen).



Dienst Communicatie en Informatie
Waterloolaan 115
1000 Brussel
T 02 542 65 11
www.justitie.belgium.be