

### **Opgave 3 - rechters:**

Het pasgehuwde koppel Tim en Wendy zoeken een flatje om hun liefde onder te brengen. Ze huren hun droomwoning in de Vlaamse Ardennen van de heer en mevrouw Mertens. De eerste maanden maken Tim en Wendy van hun flat een gezellige thuis, maar dan beginnen er allerlei dingen mis te lopen. Enerzijds werkt de tv-antenne niet meer waardoor het koppel geen televisiebeelden meer kan ontvangen, anderzijds laat de centrale verwarming het afweten. Al snel wordt hun warme thuis tot een kil huis.

Om een zoveelste middag van verveling te voorkomen, nodigt Wendy haar vriendin Eva uit om gezellig wat te kletsen. Aangezien de eerste lentezon aan de hemel staat, stelt Eva voor om hun theekransje op het dakterras van het flatgebouw te houden, waar ze van het mooie uitzicht kunnen genieten. Het huurcontract dat Wendy en Tim hebben afgesloten met de heer en mevrouw Mertens vermeldt echter dat de houten trap naar het dak niet toegankelijk is. Het onvermijdelijke gebeurt dan ook. Eva die als eerste de trap bestijgt, zakt door de tiende trede en tuimelt naar beneden. Met een gebroken been en een aantal kneuzingen wordt ze naar het ziekenhuis gevoerd.

Wendy, noch Eva zijn van plan het hierbij te laten.

Welke juridische mogelijkheden staan voor hen open? Wat zullen de heer en mevrouw Mertens tegenwerpen?

### **Oplossing:**

Bronnen: Jura & artt. 1714-1762bis B.W. & Huurwet

#### IN FEITE

huurcontract van een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats van de huurders dienst doet:

- verhuurders: Mertens
- huurders: Tim & Wendy
- ))> vermelding dat houten trap niet toegankelijk is

#### *Probleempunten:*

- 1) tv-antenne werkt niet meer
- 2) centrale verwarming werkt niet meer
- 3) vriendin van huurder zakt door de ontoegankelijke houten trap en geraakt hierbij gewond

## IN RECHTE

Deze zaak valt binnen het toepassingsgebied van de artt.1714-1762bis B.W. en van de Huurwet krachtens art. 1 Huurwet.

### 1) Betreffende de tv-antenne

**Vred. J. met 29 november 2000, T.B.B.R. 2001, 504:** de herstelling van een schotelantenne maakt deel uit van de noodzakelijke herstellingen die de verhuurder moet uitvoeren op grond van art. 1720, lid 2 B.W. Het woord 'noodzakelijk' moet worden begrepen in een brede betekenis en moet worden beoordeeld, rekening houdende met de bestemming van het gehuurde goed en de technische vooruitgang. Naar analogie met deze rechtspraak valt het herstellen van een gewone tv-antenne onder de onderhoudsplicht van de verhuurder van het goed.

### 2) Betreffende de centrale verwarming

Centrale verwarming behoort absoluut tot de elementaire vereisten van bewoonbaarheid van het verhuurde goed, zoals beschreven in het art. 2 van de Huurwet. De onderhoudsplicht van de verhuurder van de centrale verwarming moet krachtens art. 1719 B.W. verzekerd worden door de verhuurder tegenover de huurders. Tijdens de uitvoering van de herstellingswerken moet de huurder eventuele overlast gedogen – zelfs indien deze een beperking van het huurgenot met zich meebrengen, tenzij deze langer dan 40 dagen duren (art. 1724 B.W.).

In ieder van bovenstaande gevallen is een kennisgeving, zoniet een ingebrekestelling noodzakelijk, zodat de verhuurder op de hoogte wordt gebracht van de slechte werking van de antenne en de centrale verwarming van het goed.

### 3) Betreffende de trap

Doordat de verhuurder niet heeft vermeld dat de trap ontoegankelijk is wegens de gebrekkige staat ervan, heeft hij zijn huurders niet gevrijwaard voor verborgen gebreken, *in casu* de gebrekkigheid van de trap. Gezien art. 2 Huurwet had de verhuurder de plicht de trap te herstellen, opdat aan de vereiste van veiligheid zou zijn voldaan. De Huurwet valt onder wetgeving van openbare orde. Het niet-herstellen van de trap was dus een fout. Eva kan hierbij de artt. 1382-1383 B.W. invoeren om de door haar geleden schade vergoed te zien door de verhuurder van het flatgebouw. Er is immers een duidelijk causaal verband tussen de fout van de verhuurder en de schade die door deze fout werd veroorzaakt.