

**Vraag & Antwoord****Wat als de huurder met de noorderzon verdwijnt?**

Een huurder die plots van de aardbol lijkt te zijn verdwenen, het gebeurt vaker dan je zou denken. Wat moet of kan de verhuurder in dat geval ondernemen om zijn pand opnieuw te kunnen verhuren?

Wanneer de huurder de woning plots heeft verlaten zonder de sleutels terug te geven of een opzeg te geven, blijft de woninghuurovereenkomst gewoon verder lopen. Uiteraard vormt dit een probleem voor de eigenaar. Zo krijgt die te maken met een pand dat hij niet opnieuw kan verhuren, aangezien het nog verhuurd wordt aan een huurder die verdwenen is en die de huurgelden niet langer betaalt.

✓ **Gerechtsdeurwaarder kan vaststellingen doen**

In dergelijke situaties is het raadzaam een gerechtsdeurwaarder te contacteren die vaststellingen doet inzake de staat van het goed. Op die manier kan de verhuurder eventuele huurschade recupereren. Daarnaast zal de gerechtsdeurwaarder het vertrek van de huurder kunnen vaststellen en de meterstanden van de gas, het water en de elektriciteit kunnen opnemen zodat daarover later geen discussie kan ontstaan. De eigenaar zal de huurder ook moeten dagvaarden voor de bevoegde vrederechter in ontbinding van de huurovereenkomst en vrijgave van de huurwaarborg voor de betaling van achterstallige huur en huurschade.

### Keuze van woonplaats

✓ **Dagvaarding of verzoekschrift?**

Wanneer de wet de mogelijkheid voorziet om een procedure in te leiden middels een verzoekschrift, opteert men beter voor een verzoekschrift dan voor een dagvaarding. Dat is een goedkopere manier om een procedure te starten, maar de verhuurder moet in dat geval een attest van woonst van de huurder bij de gemeente opvragen en dit bij het verzoekschrift



voegen. En net daar wringt het schoentje, want de huurder is met de horizon verdwenen zonder een nieuw adres na te laten.

Een oplossing voor dit probleem is een clause in het huurcontract opnemen waarin de huurder woonstkeuze doet in het gehuurde goed. De wet stelt namelijk dat een attest van woonst niet vereist is wanneer er in het huurcontract keuze van woonplaats werd gedaan door de huurder.

Indien er in de woninghuurovereenkomst geen keuze van woonplaats werd gedaan, aanvaarden sommige vrederechters toch dat de zaak kan worden ingeleid met een verzoekschrift indien de huurder effectief op het adres van de huurwoning ingeschreven was.

✓ **Domicilie van de huurder nog op adres van de huurwoning?**

In dat geval kan de verhuurder de wijkagent contacteren en vragen om op het

adres van het huurpand langs te gaan. Hij kan vaststellen dat de huurder de woning effectief verlaten heeft en op basis van die vaststelling kan de verhuurder een zogenaamde ambtshalve schrapping van het domicilie bekomen.

✓ **Conclusie**

Is de huurder zonder enige opzeg te geven uit het gehuurde pand verdwenen, dan contacteert de verhuurder best eerst een gerechtsdeurwaarder om alle nodige vaststellingen te laten doen. Op grond daarvan kan de verhuurder naar de bevoegde vrederechter stappen om de ontbinding van het huurcontract, vrijgave van de huurwaarborg en betaling van achterstallige huurgelden, schadevergoeding en eventuele andere vergoedingen te vragen.