

| |
|---------------------|
| Uitgifte atgeleverd |
| aan |
| op |
| BUR nr |
| kosten |

VREDEGERECHT

1e bladzijde

van het tweede kanton Leuven

Rolnummer : 07A1344

Rep.R. nr. : 169/2008

AANGEBODEN te Leuven

op

NIET AAN REGISTRATIE ONDERWORPEN

De e.a. inspecteur,

V O N N I S

Op de openbare terechtzitting van **dinsdag vijftien januari tweeduizend en acht** van het Vredegericht van het tweede kanton Leuven, werd door **Suzanne MAERTENS**, Vrederechter, bijgestaan door **Meggy TANSON**, e.a. adjunct-griffier, volgend vonnis uitgesproken :

INZAKE :

NV DEBONTRIDDER & CO EXPERTISEBUREAU, met zetel te 3130 BEGIJNENDIJK, De Bruynlaan 12/1, vertegenwoordigd door **DEBONTRIDDER Steven**, afgevaardigd bestuurder **eiser**

TEGEN :

BRUYNSEELS Patrick, geboren te Heist-op-den-Berg op 23 maart 1967, ambtenaar, gedomiciileerd te 3010 LEUVEN (Kessel-Lo), Heidebergstraat 128, verblijvend, Halensebaan 144C te 3460 BEKKEVOORT, met raadsman **mr. Johan VERSTRAETEN**, advocaat kantoorhoudend te 3000 LEUVEN, Vaartstraat 70 **verweerder**

- Gelet op het verzoekschrift neergelegd ter griffie op 09.10.2007 waarbij eiser vordert verweerder te veroordelen tot:
- 1.200,00 EUR huurachterstal
 - 1.500,00 EUR wederverhuringsvergoeding
 - huurschade voorbehoud
 - vrijgave huurwaarborg in het voordeel van eiser.

- Gelet op de conclusie van verweerder d.d. 11.12.2007 waarbij verweerder op tegeneis vordert eiser te veroordelen tot:
- 2.109,83 EUR voor de verwarmingsketel
 - vrijgave huurwaarborg in het voordeel van verweerder.

Gelet op de dossiers van partijen:

- eiser, geïnventariseerd 13 stukken,
- verweerder, geïnventariseerd 11 stukken.

Gelet op het tegensprekelijk debat.

Gelet op de Wet van 15 juni 1935 inzake het gebruik der talen in gerechtszaken.

1. IN FEITE

Op 04.09.1999 sloten partijen een woninghuurovereenkomst waarbij verweerder, verder huurder, de beschikking kreeg over een appartement op de eerste verdieping van een gebouw gelegen Heidebergstraat 116 A, thans 128, te 3010 LEUVEN (Kessel Lo), tegen 18.000 BEF, thans 446,21 EUR, per maand.

Deze huurovereenkomst nam een aanvang op 01.10.1999. De huurder deed opzeg aangetekend d.d. 27.06.2007, beëindigingsdatum 30.09.2007.

De huurder vestigde een huurwaarborg van 36.000 BEF, thans 892,42 EUR, bij KBC BANK op 08.10.1999, onder nummer 743-0040040-90.

Er ligt geen plaatsbeschrijving voor noch bij aanvang van de huur noch bij einde huur.

De huurder betwist niet dat er huurachterstand werd opgelopen voor de maanden juli, augustus en september, 500,00 EUR x 3 = 1.500,00 EUR.

Partijen zijn het ter zitting eens dat de huurder met gemak van betaling a rato van 100,00 EUR, 600,00 EUR heeft afbetaald zodat nog 300,00 EUR verschuldigd blijft.

Eiser, verder verhuurder, herleidt zijn vordering, betwist voor het overige, dan ook tot :

- 900,00 EUR huurachterstand, niet betwist.
- 1500,00 EUR wederverhuizingsvergoeding.
- huurschade voorbehoud
- vrijgave huurwaarborg in voordeel verhuurder.

Verweerder houdt de tegeneis staande, betwist:

- 2.109,83 EUR verwarmingsketel
- vrijgave huurwaarborg in voordeel huurder.

verhuuring

voordeel

2. IN RECHTE

De huurder is tekortgekomen in zijn huurbetalingsverplichtingen en er is geen betwisting hieromtrent. De huurder dient nog 900,00 EUR te betalen en deze schuld kan verder afgetrekt worden gelet op wat volgt.

Ten onrechte vordert de verhuurder een wederverhuuringsvergoeding nu ter zitting blijkt dat de verhuurder geen verlies leed, minstens wordt dit niet bewezen. Er ligt ook geen oproeping in minnelijke schikking of ingebrekestelling voor, voorafgaand aan het verzoekschrift.

De verhuurder geeft de wettelijke grondslag niet aan voor de gestelde vordering van wederverhuuringsvergoeding, betwist door verweerder, zodat ze niet kan toegekend worden.

De verhuurder vordert voorbehoud huurschade en zet uiteen dat hij het waterverbruik van verweerder betaalde en legt 7 foto's voor waaruit beperkte schade blijkt in de gang aan de plaaster en een gat in de deur.

De huurder betwist dat hij schade aanrichtte. De verhuurder faalt in de bewijslast gezien het wettelijk vermoeden dat het appartement zich in de staat bevond zoals het terug werd gegeven bij einde huur, bij gebreke aan plaatsbeschrijving.

Bij gebreke aan erkenning door de huurder faalt de verhuurder in zijn bewijslast dat er door de huurder schade werd aangericht. Een voorbehoud kan niet verleend worden nu het appartement terug verhuurd is, de verhuurder daarenboven geen eis heeft geformuleerd. (art. 1731 § 1 B.W.)

Blijft nog de betwisting over de door de huurder teruggevorderde factuur met betrekking tot een nieuwe gaswandketel en de vervanging van de toevoerleidingen voor 2.109,93 EUR.

Deze facturatie dateert van 13.09.2004. De huurder heeft deze niet gecompenseerd met de te betalen huur, die hij stipt is blijven betalen tot opzeg werd gedaan.

Reeds op 17.01.2006 werd door de huurder het akkoord van de verhuurder hieromtrent bevestigd, verwijzend naar contacten in augustus 2004, niet geprotesteerd op 18.01.2006.

Op 05.07.2007 vraagt de verhuurder een factuur op eigen naam om fiscale redenen en betwist voor het eerst deze facturatie volledig ten laste te moeten nemen, gezien gebrekig onderhoud door de huurder en de niet noodzakelijke plaatsing van een thermostaat. Op 06.07.2007 stelt de verhuurder bereid te zijn tot betalen van de helft, herleid op 26.09.2007 tot 600,00 EUR.

Terecht stelt de huurder dat het plaatsen van een nieuwe verwarmingsketel en de vervanging van de toevoerleiding een grote herstelling is die niet ten laste valt van de huurder (art. 1755 B.W.).

De verhuurder is gehouden de door de huurder betaalde facturatie te voldoen nu deze kost ten laste van de verhuurder valt in de regel en de toestemming van de verhuurder ten genooge van recht vaststaat gezien voormeld niet protest.

De afrekening tussen partijen is als volgt:

| | |
|--|---------------------|
| moratoire intresten 09.10.2007 | 2.109,83 EUR |
| | <u>- 900,00 EUR</u> |
| huurachterstal intresten vanaf minnelijke schikking 21.09.2007 | 1.209,83 EUR |

De verhuurder is gehouden na gerechtelijke compensatie tot betalen van 1.209,83 EUR meer de moratoire intresten vanaf 09.10.2007, aansluitend de gerechtelijke intresten vanaf heden. De huurwaarborg wordt vrijgegeven ten voordele van de huurder, kosten ten laste verhuurder.

OM DEZE REDENEN :

Wij, Vrederechter van het tweede kanton Leuven.

Rechtdoende op tegenspraak.

Verklaren de hoofd- en tegeneis ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordelen eiser om te betalen aan verweerder **DUIZEND TWEEHONDERD NEGEN EURO DRIEENTACHTIG CENT (1.209,83 EUR)**, meer de moratoire intresten vanaf 09.10.2007, aansluitend de gerechtelijke intresten vanaf heden.

Bevelen de vrijgave van de huurwaarborg ten bedrage van 36.000 BEF, thans 892,42 EUR, gevestigd bij KBC BANK op rekeningnummer 743-0040040-90, meer de intresten in het voordeel van verweerder.

Veroordelen eiser tot de kosten van het geding.

Begroten deze kosten in hoofde van eiser tot op heden op:

- 35,00 EUR rolstelling
- 5,00 EUR attest van woonst.

Begroten deze kosten in hoofde van verweerder tot op heden op:
- 400,00 EUR rechtsplegingsvergoeding.

Verklaren dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, spijs alle verhaal en zonder borgstelling.

De Vrederechter heeft getekend met de e.a. adjunct-griffier.

De e.a. adjunct-griffier,

De Vrederechter,

ce m

Maggv TANSON

Suzanne MAERTENS