



Welke info mag u vragen aan een potentiële huurder ?

nieuws
legal, profit, non-profit,

12 september 2017

De relatie tussen huurder en verhuurder is vaak een bijzonder iets: wat mag, wat mag niet,... Net voor de Vlaamse Regering in vakantiereces ging, heeft zij nog het voorontwerp van het nieuwe Vlaams Huurdecreet goedgekeurd. Wellicht zal hier en daar nog wat worden gesleuteld aan die ontwerp tekst, maar het is wel de bedoeling dat het nieuwe decreet op 1 september 2018 definitief in werking zal treden.

Eén van de meest opvallende nieuwigheden daarbij is de wettelijke omschrijving van welke informatie een verhuurder aan een kandidaat-huurder mag opvragen, vooraleer hij het (woning)huurcontract effectief wenst af te sluiten. Tot op dit moment is hierover nog niets expliciet wettelijk vastgelegd.

In het belang van de verhuurder...

Deze nieuwe regel wordt in het leven geroepen om de verhuurder enigszins te beschermen. Want als verhuurder wilt u uiteraard weten of uw toekomstige huurder überhaupt in staat zal zijn om de huishuur te kunnen (blijven) betalen. Bij zijn selectie mag de verhuurder dus bijvoorbeeld wél eerst vragen aan de kandidaat-huurder om zijn identiteitsgegevens, woonplaats en, nu dus ook, een overzicht van diens maandelijks inkomen voor te leggen. Het inkomen kan worden aangetoond op basis van loonfiches, pensioenfiches etc.

Maar ook in het belang van de kandidaat-huurder.

Ook de rechten van de kandidaat-huurder mogen niet uit het oog worden verloren. Het recht op bescherming van de privacy wordt (en blijft) hoog in het vaandel gedragen.

De verhuurder dient steeds de privacy van de kandidaat te respecteren. Zo mag een kandidaat-huurder heeft, wanneer hij/zij diens loonstaten overmaakt aan de verhuurder, bepaalde gegevens onleesbaar maken. Het gaat onder meer om de naam en de adresgegevens van de werkgever. Deze informatie is immers irrelevant voor de verhuurder bij het al dan niet afsluiten van de woninghuurovereenkomst.

Bovendien mag een potentiële huurder, die een woning in Vlaanderen wenst te huren, niet

gediscrimineerd worden op basis van diens geslacht, leeftijd, nationaliteit, etc...

Het is de verhuurder ook niet toegestaan om informatie op te vragen die peilt naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de potentiële huurder. Een uittreksel uit het strafregister (het vroegere “getuigschrift van goed gedrag en zegen”) opvragen als verhuurder is dus ook *not done*.

Besluit

Iedereen heeft sowieso recht op een behoorlijke huisvesting. Het nieuwe Vlaamse Huurdecreet heeft alvast de bedoeling om zowel de rechten van de beide partijen in evenwicht te houden.

Maar, indien uit de loonfiches (of andere bezorgde documenten) zou blijken dat een kandidaat-huurder niet solvabel is, mag die kandidaat dus worden geweigerd door de verhuurder. Weet wel dat deze gegevens in geen enkel geval mogen worden overgemaakt aan derden!

Het hoeft dus ook geen betoog dat de huurwetgeving leeft: eerder dit jaar werd door de FOD Financiën ook al een platform in het leven geroepen inzake het digitaal registreren van onderhandse huurovereenkomsten.



Sophie Claeys *senior manager legal*
s.claeys@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio