

Dossier van de maand : Huurwaarborg - Rechthebbenden van de verhuurder onbekend - Verjaring

1. UW KLACHT

Uw klacht gaat over een huurwaarborg die al sinds het jaar 2000 geblokkeerd staat op een rekening bij uw bank. De huurovereenkomst waarvoor u als huurder de waarborg hebt gesteld werd op 1 januari 2000 beëindigd. Sindsdien bent u er niet in geslaagd om een vrijgave te bekomen.

Ondertussen is de toenmalige verhuurder overleden. U bent er niet in geslaagd te achterhalen wie de erfgenamen zijn om samen met hen de instructie tot vrijgave van de waarborg te ondertekenen.

De bank heeft u meegedeeld dat u bij gebrek aan akkoord van de erfgenamen een procedure dient op te starten voor de vrederechter.

U wil dat de bank alsnog de huurwaarborg aan u vrijgeeft.

2. STANDPUNT VAN DE FINANCIËLE INSTELLING

Op 29 december 2025 heeft de bank ons haar initiële standpunt bezorgd als volgt :

"Deze cliënt wenst de gelden van een geblokkeerde huurovereenkomst te ontvangen. De verhuurder van het pand is overleden en de klant weet niet wat hij moet doen of wie hij hiervoor moet aanspreken.

Mijn collega had meneer eerder al geïnformeerd over de opties: de gelden kunnen enkel worden vrijgegeven op basis van een schriftelijk akkoord van de erfgenamen van de verhuurder (inclusief kopie identiteitsbewijzen) of op basis van een gerechtelijke uitspraak.

De klant blijkt nu in het buitenland te wonen en wij begrijpen dat het niet zo eenvoudig is voor meneer om deze situatie op te lossen, maar de bank kan de huurwaarborg rekening niet zomaar deblokkeren.

Meneer zou in het verleden al pogingen hebben ondernomen om de gelden vrij te krijgen, maar in onze database vinden wij hier niets over terug. We gaan ervan uit dat de klant op het moment dat hij uit het gehuurde pand is getrokken toch bepaalde stappen heeft ondernomen? Heeft hij hier bewijs van? De huurovereenkomst zou beëindigd zijn in 2000, is de klant toen ook reeds naar het buitenland verhuisd? Heeft hij de eigenaar en/ of diens erfgenamen (schriftelijke) op de hoogte gesteld toen hij het pand heeft verlaten ? Heeft meneer nog een kopie van deze communicatie?"

3. ONS ADVIES

Tijdens onze bemiddeling hebben wij u de vraag van uw bank om toelichting over de door u ondernomen stappen naar aanleiding van de opzeg van de betrokken huurovereenkomst overgemaakt. U hebt ons daarop aangegeven dat u zeker niet passief bent gebleven, maar dat u jammer genoeg niet kon rekenen op een vlotte samenwerking met de toenmalige verhuurder :

"Na verwittiging aan de eigenaars van mijn vertrek is de reden van deze verhuis niet in dankbaarheid aangenomen, ze zijn destijds akkoord gegaan met mijn mondelinge opzeg, ik had destijds een getekende plaatsbeschrijving getekend door eigenaar.

Er is dan inderdaad destijds een procedure in gang gezet omdat er na de verhuis geweigerd is om samen naar de bank te gaan.

Ik heb in 2002 getracht via de Vrederechter van het kanton A. (Dit zou nog terug te vinden moeten zijn daar in de rechtbank want de zaak heeft toen op de rol gestaan) enig schot in de zaak te brengen maar daar kreeg ik als antwoord dat ik een kopij van de pas van de eigenaar nodig had, maar die was al overleden dus dat ik nu een akte van erfopvolging moest hebben.

Deze vraag heb ik inderdaad destijds op het Gemeentehuis van O. gesteld waar ik al antwoord kreeg dat dat alleen mogelijk was voor familie...en dat ben ik niet.

Het gedagtekend formulier van de oplevering is spijtig genoeg nooit per post teruggekomen na het op de rol zetten van het Vredegerecht. Ik ben in juli 2000 verhuisd naar Antwerpen na van het kanton A.

Er is nog een laatste maal door Meester V. getracht om te bemiddelen met de vrouw van de eigenaar meer ook zij heeft het niet klaar gekregen."

Naar aanleiding van deze toelichting hebben wij aan de bank gevraagd om in uw dossier in overweging te nemen dat een verhuurder meer dan twintig jaar na de opzeg van de huurovereenkomst in principe geen enkel recht meer kan uitoefenen op de huurwaarborg wegens verjaring. Wij meenden dat het argument van de verjaring kon bijdragen aan een oplossing in uw dossier.

Hierop heeft de bank aangegeven dat zij, gezien de uitzonderlijke omstandigheden van het dossier, alsnog bereid zou zijn om de betrokken huurwaarborg vrij te geven, mits voorlegging van een schriftelijk bewijsstuk dat aantoonde dat de huurovereenkomst wel degelijk werd beëindigd of dat u het betrokken adres inderdaad meer dan 20 jaar geleden hebt verlaten :

"Wij vragen toch dat de klant enig schriftelijk bewijsstuk voorlegt : een kopie van een uittredende plaatsbeschrijving, een bewijsstuk van adreswijziging, een document van de burgerlijke stand, een kopie van brief of mailuitwisseling met verhuurder/ vredegerecht, een kopie van de opzegbrief van de huur, Indien deze zaak verjaard is dan is dit minstens gedeeltelijk te wijten aan de huurder, hij had ons ook veel eerder kunnen contacteren indien de deblokkeringsprocedure om één of andere reden strop zat. De bank kan op basis van de beschikbare informatie op geen enkele manier verifiëren op welke datum of onder welke omstandigheden de huurovereenkomst werd beëindigd.

We wijzen er ook op dat de bank een derde partij is in de verhouding huurder-verhuurder (eventuele erfgenamen) en dat wij in principe enkel gebonden zijn door de huurwaarborgovereenkomst. De blokkeringsovereenkomst geeft geen recht op vrijgave van de tegoeden van de waarborg, tenzij schriftelijk akkoord van beide partijen (huurder en verhuurder/erfgenamen) of op basis van een uitvoerbare rechterlijke beslissing /PV van minnelijke schikking waarbij uitdrukkelijk het lot van de tegoeden wordt beschreven.

Niettegenstaande bovenstaande, zijn wij eventueel toch bereid om de betrokken huurwaarborg vrij te geven – gezien de uitzonderlijke omstandigheden van dit dossier – maar dan wel op voorwaarde dat de huurder een vorm van schriftelijk bewijsstuk kan bezorgen die zijn versie van de feiten ondersteunen. Meneer zou bijvoorbeeld een attest kunnen opvragen met een historiek van de hoofdverblijfplaats. Een dergelijk document kan men in principe makkelijk online opvragen bij de burgerlijke stand van de betrokken gemeente. Op basis van dit attest zou de bank hopelijk ten minste kunnen afleiden dat de cliënt het adres van de waarborg effectief op een bepaald moment heeft verlaten."

Nadat u een attest van hoofdverblijfplaats met historiek hebt bezorgd, heeft de bank ons op 2 februari 2026 bevestigd dat zij alsnog bereid was om de gelden van de huurwaarborg aan u vrij te geven. Op 4 februari 2026 heeft de bank ons meegedeeld dat hiertoe het nodige werd gedaan.

Met dit gunstig resultaat sluiten wij onze tussenkomst af.