



Vlaams
Parlement

ingediend op **960** (2016-2017) – Nr. 2
19 april 2017 (2016-2017)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Moerenhout en Marc Hendrickx

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Katrien Schryvers, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman,
Dirk de Kort en Griet Coppé

betreffende de opname van een regeling
betreffende medehuur,
overlijden van de huurder bij overeenkomsten
van drie jaar of minder
en erfloze nalatenschappen van de huurder
in de Woninghuurwet

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

960 (2016-2017) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1. Toelichting door Katelijne D’Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars	4
2. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Katelijne D’Hauwers	5
3. Toelichting door Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen bij de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB)	6
4. Uiteenzetting door Kristof Vanhove, INTEGRA advocaten	9
5. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Kristof Vanhove en Pieter Decelle	11
6. Uiteenzetting door Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurlersplatform	12
7. Slotvragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers	14

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen organiseerde op 9 maart 2017 een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende de opname van een regeling betreffende medehuur, overlijden van de huurder bij overeenkomsten van drie jaar of minder en erfloze nalatenschappen van de huurder in de Woninghuurwet.

1. Toelichting door Katelijne D'Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers vindt de huidige bepalingen van het erfrecht afdoende, althans voor echtgenoten en voor wettelijk samenwonenden.

Voor feitelijk samenwonenden kan het contract op beide partners gebracht worden. De verhuurder gaat in dat geval bewust scheep met beide contractpartijen. Als de verhuurder maar met één partij heeft gecontracteerd, dan kan hij een persoon, die de huurder in de loop van het huurcontract bij zich laat intrekken, met of zonder familiale of affectieve band, niet weigeren, tenzij het goed volgens de Vlaamse Wooncode niet voor bewoning door zoveel personen geschikt is. Dit frustreert heel wat verhuurders. Zegt een contracterende partij echter op, dan kan de verhuurder eisen dat het pand tegen het einde van de contractuele periode wordt vrijgemaakt van alle goederen en personen. Hij kan er dus voor kiezen om de bijkomende bewoners te weigeren. De Verenigde Eigenaars vragen die bepaling te behouden. De verhuurder kan echter ook op dat moment de bijkomende partner aanvaarden. De Verenigde Eigenaars hebben daartoe standaarddocumenten.

Het automatisch medehuurschap van de echtgenoot, respectievelijk wettelijk samenwonende partner is wettelijk geregeld. Dat blijkt ook uit de bepalingen van de opzeg waardoor de verhuurder, zo hij weet heeft van die band, de opzeg ook moet betekenen aan de partner. De Verenigde Eigenaars zijn tegen het automatisch medehuurschap voor anderen. Aan de verhuurder wordt in dat geval immers buiten zijn wil een contractspartij opgedrongen. Voor de vereniging is domiciliëring geen bewijs van duurzame samenwoning. Het is een louter administratieve aangelegenheid.

De voorgestelde regeling betreffende het recht op huur bij conflictsituaties tijdens de huurtermijn, komt neer op het opdringen van een contractspartij aan de verhuurder. Hij krijgt in beginsel geen inspraak. Het is bovendien afhankelijk van vrederechter tot vrederechter welke belangen van de verhuurder al dan niet doorslaggevend worden beoordeeld.

Bij overlijden van de huurder tijdens de huurtermijn lijkt het de Verenigde Eigenaars evident dat de contractuele medehuurder de huur exclusief voortzet. De verhuurder heeft immers met hem gecontracteerd. Dat wettelijke erfgenamen dan uitgesloten worden, is evident. In geval van zes maanden duurzame gemeenschappelijke huishouding zou de partner op exclusieve wijze het recht verkrijgen om het huurcontract gedurende zes maanden verder te zetten. Van dat feitelijke gegeven is de verhuurder echter lang niet altijd op de hoogte. De Verenigde Eigenaars gaan ook hiermee niet akkoord, aangezien een huurder die hij niet gekozen heeft, opgedrongen wordt aan de verhuurder. Het beperkt de contractuele vrijheid van de verhuurder aanzienlijk.

Katelijne D'Hauwers heeft ook opmerkingen bij de voorgestelde regeling aangaande het einde van het huurcontract bij overlijden van de huurder bij huurovereenkomsten van drie jaar of minder en bij erfloze nalatenschappen. Voor overeenkomsten met een vaste termijn van drie jaar of minder, wordt bij overlijden van de huurder een opzegmogelijkheid met opzegtermijn voorgesteld. Dergelijke opzegclausule is echter al mogelijk in contracten van korte duur. Het staat standaard in modelcontracten van de Verenigde Eigenaars. Waarom het

beperken tot het overlijden van de huurder? Als de huurder of een erfgenaam het lopende contract wenst te beëindigen, ook bij een korte contractduur, moet hij dat kunnen mits uiteraard de contractueel voorziene opzegtermijn en verbrekingsvergoeding worden gerespecteerd.

Gezien het groeiende aantal alleenstaanden en singles zal zich in de toekomst uiteraard een stijging voordoen van het aantal gevallen waarbij een huurcontract moet worden ontbonden bij overlijden van een huurder die het gehuurde goed alleen bewoont en geen erfgenamen heeft. Momenteel is de vrijmaking van het goed in die gevallen uiterst complex. Omdat er een huurwaarborg is en eventuele huurschade moet worden betaald, is enkel een automatische ontbinding geen oplossing. De huidige regeling is vrijblijvend. Niet alleen weet de verhuurder vaak niet of er erfgenamen zijn, bovendien bedraagt de termijn om een erfenis al dan niet te aanvaarden dertig jaar.

De Verenigde Eigenaars zijn uiteraard vragende partij voor een vereenvoudigde regeling in geval van overlijden zonder erfgenamen of bij weigering van nalatenschap. Ze staan achter de automatische beëindiging na twee maanden die de conceptnota Private Huur voorstelt, met een bijkomende vergoeding van een maand en bevoegdheden aan de deurwaarder om het goed leeg te maken. De Verenigde Eigenaars vragen echter bijkomende specificering om misbruiken in beide richtingen te vermijden. Wie mag het pand leegmaken? Op wiens kosten? Wat gebeurt er met de inboedel? Wat met de waarborg en de huurschade? Ook een rechterlijke toetsing of alles correct verlopen is, kan een goed idee zijn.

De minister van Justitie stelt voor om artikel 1154 van het Gerechtelijk Wetboek uit te breiden, waardoor de vrederechter ook optreedt als de waarde van de huisraad hoger ligt dan 1240 euro, alsook hem de bevoegdheid te geven een definitieve in plaats van een voorlopige bewindvoerder aan te stellen. Daarnaast stelt de minister voor om artikel 584 ten derde van het Gerechtelijk Wetboek uit te breiden, waardoor de vrederechter de maatregelen tot vrijwaring van de rechten kan bevelen van hen die de nodige voorzieningen niet kunnen treffen. De vrederechter zou dan de roerende goederen die heerloos of verlaten zijn, kunnen laten verkopen. Hij zal ook de bevoegdheid krijgen om het huurcontract van de overleden alleenstaande op te zeggen en de waarborg vrij te maken.

Een huurcontract blijft samengevat een intuïtu-personae-overeenkomst. Het beleid zegt de private huurmarkt en de private verhuurder te ondersteunen, maar dat doet het niet door hem een huurder op te dringen. Het komt er in tegendeel op aan zijn eigendoms- en contractuele rechten sterker te maken. De conceptnota is echter een verdere inperking van de contractuele vrijheid en doet verder afbreuk aan de eigendomsrechten van de verhuurder. De Verenigde Eigenaars zijn voorstander van een eenvoudige regeling van de steeds frequenter voorkomende gevallen van overlijden van de huurder zonder erfgenamen of met erfgenamen die de nalatenschap verwerpen. De Verenigde Eigenaars zijn tevreden dat ze geraadpleegd worden door zowel de minister van Justitie als die van Wonen. Ze hopen dat er een goede regeling komt, in samenwerking met alle betrokkenen, inclusief de vrederechters.

2. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Katelijne D'Hauwers

Katrien Schryvers ziet als heikel punt hoe de verhuurder, bij overlijden van de huurder, kan weten of er erfgenamen zijn en of die de erfenis verwerpen. De aanstelling van een bewindvoerder door de vrederechter is een mogelijkheid, maar lost niet alles op. Ook dan moet de verhuurder weten dat er geen erfgenamen zijn, om de vraag aan de vrederechter te stellen. Termijnen stellen betekent voorts interfereren in het erfrecht.

Jelle Engelbosch is van oordeel dat een automatische ontbinding bij elk overlijden, of er nu erfgenamen zijn of niet, zowel voor huur van korte als van lange duur, een oplossing is. Erfgenamen kunnen dan bij aangetekend schrijven binnen een termijn van bijvoorbeeld twee maanden de huur voortzetten. Gebeurt dat niet, wordt de huur stopgezet. Dat neemt niet weg dat de vrederechter dan nog kan beslissen over inboedel, waarborg enzovoort. Voor de verhuurder is het belangrijk dat het pand zo snel mogelijk te huur gezet wordt. Een duidelijke regeling is eveneens in het belang van eventuele erfgenamen.

An Christiaens streeft naar een voldoende evenwicht tussen de rechten en de plichten van de huurders en verhuurders. Ook de kleine verhuurder moet worden beschermd. Voor gehuwden en wettelijk samenwonenden geldt er al een automatisch medehuuderschap, ook al is het contract ondertekend door één persoon. Het gaat in drie vierde van de gevallen echter om feitelijk samenwonenden, waarbij meer rechtszekerheid voor huurders en verhuurders moet worden nagestreefd. Voor een verhuurder is het beter om meer partijen te hebben om zijn verhaal bij te halen ingeval van huurachterstal of huurschade. Nu kan een verhuurder niet verhinderen dat er personen intrekken bij de huurder, tenzij het aantal bewoners van de huurcode overschreden wordt, maar hij kan geen enkel verhaal bij hen halen. De indieners van de conceptnota stellen dan ook voor om na twee jaar feitelijk samenwonen de medebewoner medehuuder te maken. Dat verhindert dat één partner de woning kan opeisen zonder dat de latere bewoner rechten heeft. Daardoor worden de rechten gelijk tussen gehuwden, wettelijk en feitelijk samenwonenden, zonder afbreuk te doen aan de rechten van de verhuurder. De vrederechter blijft bevoegd voor conflicten tussen de partners. In de conceptnota staat trouwens dat de verhuurder altijd moet geconsulteerd worden en moet toestemmen met het huurcontract.

Ook volgens *Gweny De Vroe* perkt de conceptnota de contractuele vrijheid te zeer in. Het erfrecht regelt de situatie bij gehuwden en wettelijk samenwonenden. Zij wenst dit niet open te stellen voor feitelijk samenwonenden. Als er een bewoner bijkomt, kan die vragen aan de verhuurder om dit contractueel te regelen. De beslissing blijft dan bij de verhuurder. Heel wat aspecten zijn al besproken in de conceptnota *Private Huur*, onder meer inzake opzegmogelijkheid voor contracten van korte duur en de automatische ontbinding bij een niet-aanvaarde of erfloze nalatenschap.

Katelijne D'Hauwers corrigeert dat de conceptnota enkel zegt dat de vrederechter de belangen van de verhuurder in aanmerking neemt, niet dat de verhuurder moet toestemmen. Een automatische ontbinding bijvoorbeeld twee maanden na het overlijden, onafhankelijk of er erfgenamen zijn of niet, zou een goede zaak zijn. Erfgenamen krijgen dan tijd om de huur te verlengen. De persoonlijke bezittingen kunnen dan beschermd worden door een deurwaarder. Bij onduidelijkheid is de verhuurder nu verplicht een advocaat onder de arm te nemen. De onbeschikbaarheid van zijn onroerend goed kan maanden aanslepen.

3. Toelichting door Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen bij de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB)

Pieter Decelle legt uit dat CIB Vlaanderen niet alleen de vastgoedbemiddelaars (verkoop/verhuur), maar ook de syndici, de rentmeesters en nog enkele beroepscategorieën uit de vastgoedsector vertegenwoordigt. CIB Vlaanderen was betrokken bij de studie van het Steunpunt Wonen inzake de evaluatie van het federaal woninghuurrecht die de basis vormde voor de conceptnota *Private Huur*. CIB is in die conceptnota ook aangeduid als belanghebbende bij het verder overlegtraject. Heel wat problemen zullen waarschijnlijk ondervangen worden in het ontwerp van Vlaams huurdecreet. De onderdelen van de conceptnota die voorligt, namelijk het stelsel van medehuud ter bescherming van de contractuele

of niet-contractuele partner en de beëindiging van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder, zijn echter niet behandeld in de studie van het Steunpunt Wonen inzake de evaluatie van het federale woninghuurrecht. De stakeholders kennen elkaars standpunten dus nog niet.

CIB Vlaanderen is het niet eens met de centrale premisse van de conceptnota dat het recht op huur thuishoort in het huurrecht en niet in het huwelijksvermogensrecht of in het erfrecht. Daardoor dreigen immers het accessoire karakter en de inhoudelijke dwarsverbanden, die voornamelijk liggen in het huwelijksvermogensrecht en het erfrecht, verloren te gaan. De indieners denken dat het leidt tot een meer coherent recht, maar CIB Vlaanderen vreest net voor een meer versnipperd recht omdat de samenlevingsstatuten op dit moment hoofdzakelijk bepaald zijn in het erfrecht en in het huwelijksvermogensrecht. Als de beschermingsregelingen bepaald worden in alle regelgeving waarop deze mogelijkerwijs van toepassing kunnen zijn, dan zullen die samenlevingsstatuten verspreid geraken over een hele resem aan rechtstakken, terwijl ze op dit moment vrij coherent geregeld zijn in het huwelijksvermogensrecht en in het erfrecht.

De wetgever heeft feitelijke samenwoning steeds als meest vrije, dynamische samenlevingsvorm gezien, wat inderdaad betekent dat de rechtsbescherming lager is dan bij huwelijk of wettelijke samenwoning, maar wat ook inhoudt dat de feitelijke samenwoner bijvoorbeeld niet toetreedt tot de rechten en plichten van een huurcontract. Een niet-contractuele feitelijke samenwoner is zo momenteel niet gebonden tot het meebetalen van de huurprijs; het is de contractuele huurder die voor alle verplichtingen zal instaan.

Het statuut van feitelijk samenwonende partner is een bewuste en vrije keuze, want partners kunnen steeds een verklaring van wettelijke samenwoning afleggen waardoor alle mogelijke rechtsbeschermingen wel van toepassing worden. Het vrije keuzerecht van de personen die kiezen voor een feitelijke samenwoning moet in rekening worden gebracht. Men mag er niet van uitgaan dat mensen die feitelijk samenwonen, dat doen zonder zich bewust te zijn van het feit dat ze een hogere rechtsbescherming kunnen verkrijgen, door ofwel toe te treden tot het contract, ofwel te kiezen voor het statuut van wettelijke samenwoning.

Voor CIB Vlaanderen zijn de eenvoud en de bevattelijkheid van het woninghuurrecht cruciaal voor de rechtszekerheid, maar ook voor de investeringsbereidheid van de verhuurder. CIB Vlaanderen, en bij uitbreiding alle stakeholders, hebben altijd het uitgangspunt verdedigd dat bij de regionalisering van het woninghuurrecht vermeden moest worden dat er veel en sterke inhoudelijke wijzigingen zouden worden aangebracht. Als er aspecten over de samenlevingsvormen in het woninghuurrecht worden geregeld, wordt dat principe in belangrijke mate doorbroken. Pieter Decelle verwijst naar de conceptnota Private Huur die de kenbaarheid en de duidelijkheid van het huurrecht terecht voorop stelt en zelfs als een vijfde doelstelling van het woninghuurrecht toevoegt.

In de federale beleidsnota Justitie werd een initiatief inzake een globale hervorming van het familie- en familiaal vermogensrecht aangekondigd. Er zou al een brief zijn met voorstellen bij het overlijden van de huurder. Die beleidsnota kondigt ook een hervorming van het huwelijksvermogensrecht aan, onder meer toegespitst op de samenlevingsstatuten. Om de beschermingsrechten in huwelijksvermogensrecht en het erfrecht te vrijwaren, pleit CIB Vlaanderen ervoor om geen parallelle trajecten op te zetten op Vlaams niveau maar om al deze aspecten te bekijken binnen het hervormingstraject dat loopt op federaal niveau.

De bescherming van echtgenoten en wettelijk samenwonende partners is al geregeld in artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek waardoor een bijzondere bepaling in het woninghuurrecht geen extra waarde heeft. Een automatische toetreding van de feitelijk samenwonende partner heeft zware consequenties aangezien die persoon toetreedt tot alle rechten en plichten verbonden aan het huurcontract. Wat als hij dat niet wenst? Bij een systeem van automatische toetreding kan men niet de bewuste keuze maken om net niet toe te treden tot de rechten en plichten. Zo wordt eigenlijk de vrije keuze voor de meest dynamische samenlevingsvorm geschrapt.

Voorts is er de kwestie of de rechten en plichten, in de situatie waarbij de feitelijk samenwonende partner geen contractuele huurder is, deelbaar of ondeelbaar zijn. Het huurrecht gaat immers uit van de deelbaarheid van verplichtingen. Bij wettelijk samenwonende partners en echtgenoten wordt dat ondervangen doordat bijvoorbeeld de betaling van de huurgelden wordt gezien als een huishoudelijke schuld waardoor huurachterstallen op beide partijen kunnen worden verhaald. Die regeling bestaat niet voor feitelijk samenwonende partners. Dus zal men daar uitgaan van een deelbare verbintenis, wat betekent dat het eigenlijk niet in het voordeel is van de verhuurder dat er een extra contractpartij bijkomt. Want, in de plaats van de volledige huurachterstallen te kunnen verhalen op één beide partners, zal men elk van de partners voor zijn deel moeten gaan aanspreken. Ook andere aspecten hebben een impact op de verhuurder, zoals de modaliteiten inzake opzeg. Kortom, de impact van de automatische toetreding op de verhuurder is nog onvoldoende verkend.

CIB Vlaanderen ziet meer heil in het Nederlandse systeem van vrijwillige contracttoetreding. Daarin zijn twee opties. De eerste is dat de feitelijk samenwonende partner samen met de contractuele huurder een verzoek richt aan de verhuurder om te kunnen toetreden tot het contract, waarbij alle mogelijke modaliteiten consensueel worden bepaald. Dat kan in Vlaanderen al, maar in Nederland is die mogelijkheid vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Als de verhuurder halstarrig weigert, kunnen de huurders aan de vrederechter vragen de vrijwillige contracttoetreding te onderhandelen. Dit systeem betekent dus een meer consensuele aanpak richting de verhuurder dan een stelsel van automatische contracttoetreding.

De verhuurder wil helemaal niet betrokken worden bij juridische procedures tussen partners over de toewijzing van het recht op huur. Anderzijds heeft hij zonder die betrokkenheid geen inspraak. De twee opties zijn dus voor de verhuurder weinig aantrekkelijk. De verhuurder heeft bij het ondertekenen van het contract, kennis gegeven van een duidelijke wilsuïting door te contracteren met één van de partijen. Als de vrederechter beslist om het recht op huur aan de andere partner dan de contracterende partij toe te kennen, wordt aan de verhuurder de facto een andere huurder opgedrongen. Dat is niet wenselijk. Daarnaast rijzen vragen over wat er moet gebeuren met de huurwaarborg, de plaatsbeschrijving en dergelijke.

Het is eigenaardig om een regeling voor 'het recht op huur bij overlijden' vast te leggen in het huurrecht, omdat de beschermingsregelingen voor echtgenoten en wettelijk samenwonenden vastgelegd zijn in het erfrecht. CIB Vlaanderen stelt ook vragen bij het criterium van 'zes maanden duurzame gemeenschappelijke huishouding'. Hoe valt dat te controleren? Domiciliëring is net zeer doelbewust geen criterium in de woninghuurwet, de feitelijke beoordeling van de hoofdverblijfplaats wel. Daar zijn gegronde redenen voor. Domiciliëring lijkt dan ook geen gepast criterium om in een regeling inzake het recht op huur bij overlijden van de huurder te hanteren. Ook hier vraagt CIB Vlaanderen het federaal traject ter herziening van het erfrecht af te wachten, te meer daar het huwelijksvermogensrecht ook wordt herbekeken.

Bij de besprekingen binnen het Steunpunt Wonen in het kader van het onderzoek 'Evaluatie van het federale woninghuurrecht' bestond er consensus tussen de stakeholders om een algemene wettelijke verduidelijking in te schrijven inzake de toelaatbaarheid van contractueel voorziene opzegbedingen ten gunste van de huurder bij contracten van korte duur. Hierover bestaat heden discussie in de rechtspraak. Sommige rechters aanvaarden dergelijke bedingen wel, andere niet. Sommigen aanvaarden ze enkel als ze in het voordeel zijn van de huurder. Daarom is een sluitende regeling inzake de toelaatbaarheid van contractuele opzegbedingen nodig. Dat staat al in conceptnota Private Huur. Een algemene regeling maakt een specifieke regeling bij overlijden overbodig.

Het voorstel voor een ontbinding van rechtswege bij overlijden van de huurder acht CIB Vlaanderen zeer valabel. Vandaag is de procedure bij een onbeheerde nalatenschap complex, met financieel verlies voor de verhuurder, langdurige leegstand van de huurwoning en beperkte mogelijkheden om de huurwoning snel te ontruimen. Maar dan is de vraag: is er nood aan een algemene regeling, of moet die specifiek betrekking hebben op de onbeheerde nalatenschap? CIB Vlaanderen is eerder voorstander van een algemene regeling, toepasbaar bij elk overlijden van de huurder met ontbinding van rechtswege, waarbij de erfgenamen de mogelijkheid hebben om binnen een bepaalde termijn te verklaren dat zij de huur zouden willen verderzetten. Dat laatste zal waarschijnlijk slechts zeer uitzonderlijk gebeuren.

Momenteel is er flink wat detectivewerk voor de verhuurder nodig om vast te stellen dat het effectief gaat om een onbeheerde nalatenschap. Voor verwerpingen moet hij de griffie van de rechtbank van eerste aanleg raadplegen. Maar dan is er nog de vraag of er überhaupt erfgenamen zijn. Het is echt niet zo uitzonderlijk dat verhuurders de notarissen en begrafenisondernemers uit de buurt bellen, in de hoop om toch enige informatie te kunnen verkrijgen. Met een algemene regeling wordt eigenlijk vermeden dat de hele kwestie speelt of er erfgenamen zijn, en de moeilijke vaststelling dat het in een bepaald geval effectief gaat om een onbeheerde nalatenschap.

Cruciaal is een regeling voor de inboedel. Een gerechtsdeurwaarder kan de rechten vrijwaren van de erfgenamen, die eventueel ook later kunnen opduiken, door de inboedel ergens veilig te laten bewaren. Om de huurwaarborg vrij te geven, is er een handtekening van beide partijen nodig. Bij het ontbreken van erfgenamen is dat de curator. Omdat er in de rechtsleer heel wat discussie is of een voorlopige bewindvoerder kan tekenen voor de vrijgave van de huurwaarborg, moet het een definitieve bewindvoerder worden. CIB Vlaanderen stelt voor om in de woninghuurwet het principe in te schrijven dat de huurwaarborg toekomt aan de verhuurder indien een gerechtsdeurwaarder voor de inboedel tussenbeide moet komen. De vrederechter kan dat dan in hetzelfde vonnis beslissen, ter compensatie van de kosten voor de gerechtsdeurwaarder.

4. Uiteenzetting door Kristof Vanhove, INTEGRA advocaten

Kristof Vanhove vindt de conceptnota deels teruggaan op wat hij in een artikel van 2007 al beschreef. Dat was gebaseerd op een onderzoek samen met Christoph Castelein uit 2003, van de gehuwde en samenwonende huurders. Toen al werd vastgesteld dat het huwelijksvermogensrecht, huwelijksrecht en erfrecht zeer fragmentair zijn. Uit een onderzoek van 2007 bleek dat de situatie van de feitelijk samenwonenden nog schrijnender was. Op basis van dat ruime onderzoek betwist hij dat er geen ruimte is voor verbetering. De conceptnota biedt de kans op een uniform en duidelijk statuut in het huurrecht.

Drie vierden van de huurders zijn feitelijk samenwonenden. De conceptnota gaat terecht uit van het ruimere gezinsbelang en streeft naar een efficiënte regeling

van alle mogelijke gezinsvormen en samenwoonvormen. Die regeling is er thans niet, noch voor gehuwden, noch voor wettelijk of feitelijk samenwonenden. Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 17 februari 2017 trouwens beslist dat één van de feitelijk samenwonenden die samen een huurcontract ondertekenden, mag vertrekken terwijl de ander gehouden blijft tot het geheel. Dat bewijst dat de ondeelbaarheid niet geldt. Dat het hoogste rechtscollege zich over deze problematiek moet buigen, bewijst ook dat een goede regeling nodig is.

Het recht op medehuur bestaat al voor gehuwden en wettelijk samenwonenden. De kwestie is nu of feitelijk samenwonenden die een duurzame en affectieve band hebben en dus niet verschillen van de andere categorieën, dezelfde bescherming wordt ontzegd. Dat de medehuurder in alle rechten en verplichtingen van de huurovereenkomst treedt, is een belangrijke verduidelijking. Nu is de medebewoner daar niet officieel toe gehouden. Het is voorts niet zeker dat de huur steeds en onverkort onder de huishoudschuld valt. Duurzaam en affectief samenwonen waarvan het bewijs geleverd wordt door de domiciliëring, lijkt eveneens een stap vooruit.

Het recht op huur bij conflict en bij overlijden zijn uitvloeisels van het voorgaande. Dat is helemaal niet geregeld in het huwelijksrecht en het wettelijke samenwoningsrecht.

Op het moment van een relatiebreuk stopt de hoofdelijke gehoudenheid van schulden. Dan verdwijnt de bescherming, niet alleen bij feitelijk maar ook bij wettelijk samenwonenden en bij gehuwden. Ook nu worden conflicten voor de vrederechter gebracht. Het enige dat de conceptnota in punt 3.2 bewerkstelligt, is een legistieke grondslag geven aan die conflictoplossing: de vrederechter kan beslissen dat één van de partners, eventueel met de kinderen, in de gehuurde woning kan blijven.

De langstlevende partner in een huwelijk of wettelijk samenwooncontract heeft al sinds 2007 het recht op automatische voortzetting van het huurcontract. Enkel de uitbreiding naar feitelijk samenwonenden wordt nu voorgesteld. Daaraan wordt de mogelijkheid toegevoegd om zij die nog niet onder het statuut van medehuur vallen, dus wie nog niet twee jaar duurzaam samenwoont, het goed zes maanden te laten bewonen. Dat de opzegtermijn naar drie maanden wordt gebracht, lijkt wel wat lang.

De essentie is echter dat het hoog tijd is dat er werk wordt gemaakt van een uniforme regeling over medehuurderschap in het huurrecht, waar het thuishoort. In Nederland en Frankrijk is dat in de jaren tachtig al geregeld en telkens in het huurrecht.

Los van de medehuur moet worden vastgesteld dat bij het overlijden van een huurder zonder erfgenamen, het moeilijk is voor een verhuurder om zijn pand vrij te krijgen. Een automatische ontbinding na een bepaalde tijd, lijkt een goede zaak. Twee maanden is een redelijke termijn voor een erfgenaam om de rechten en plichten van het contract op zich te nemen. Nu moeten verhuurders kosten maken met heel wat tijdverlies en onzekerheid. Heel wat procedures stranden omdat niet duidelijk is tegen wie de procedure wordt gevoerd. Tegen eenzijdige procedures staan vrederechters huiverachtig. Of de wetgever zo ver moet gaan om een procedure bij de deurwaarder voor te schrijven, is de vraag. Dat is immers moeilijk verenigbaar met de eigendomsrechten van de mogelijke erfgenamen. Een verhuurder kan de meubelen na de automatische ontbinding wel verwijderen en desnoods stockeren. Die kost is marginaal vergeleken met één of twee maanden leegstand. Uiteindelijk is een uniform en coherent systeem in het huurrecht zeer belangrijk.

5. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Kristof Vanhove en Pieter Decelle

An Christiaens weet dat naast Kristof Vanhove ook het Steunpunt Wonen met Bernard Hubeau en Diederik Vermeiren een studie gepubliceerd hebben, alsook een artikel in het Nieuw Juridisch Weekblad, waarin ze pleiten voor een coherent huurrecht. Heeft Kristof Vanhove voorstellen over de betrokkenheid van de verhuurder bij medehuurschapconflicten, beslecht voor de vrederechter? In Nederland en Frankrijk staan alle bepalingen in het huurrecht en niet in het erfrecht of huwelijksvermogensrecht. Wat zijn volgens de spreker de voor- en nadelen van het consensueel systeem?

Katrien Schryvers informeert of Kristof Vanhove voorstelt om, als er zich na twee maanden geen erfgenamen gemeld hebben, het huurcontract automatisch te beëindigen omdat vermoed wordt dat er geen erfgenamen zijn?

Jelle Engelbosch is het ermee eens dat samenwonenden beschermd moeten worden, maar ze moeten zelf de stap zetten om zich te beschermen. Wettelijk samenwonen kan op tien minuten geregeld zijn. Waarom dan de bescherming uitbreiden naar feitelijk samenwonen? Voorts informeert hij wat de spreker precies verstaat onder instemming van de verhuurder.

Kristof Vanhove acht een conflict tussen partners over wie de woning mag blijven betrekken, een interne gezinsaangelegenheid. De vrederechter oordeelt dan in functie van het gezinsbelang. Als de rechten van de verhuurder niet worden gecompromitteerd door wie in het goed blijft, is er met zijn rechten rekening gehouden. Als de verhuurder de toestemming moet geven, wordt de beschermingsregeling een holle doos. In conflictsituaties zijn ex-partners niet altijd in staat op een rationele manier te overleggen met een derde partij, de verhuurder. De vrederechter is de meest geschikte neutrale derde. Hij zal rekening houden met alle partijen, ook met de verhuurder.

Een decreet moet, zoals het hele Burgerlijk Wetboek, een defaultregime bieden, waarbij iedereen die bescherming nodig heeft, die krijgt, zonder zijn wil daar nog voor te moeten uitdrukken. Mensen maken vaak de keuze niet omdat ze onvoldoende geïnformeerd zijn over het bestaan van die keuze.

Het is niet raadzaam om een vermoeden in de wet in te schrijven. Het is beter te zeggen dat het overlijden van de huurder zorgt voor een ontbinding van het huurcontract tenzij er zich binnen twee maanden een erfgenaam aanbiedt.

Wie duurzaam en affectief samenwoont, wordt successierechtelijk beschouwd als gehuwd. Als ze een gunsttarief krijgen voor de belastingen, waarom zouden hen dan andere rechten onthouden worden? Uit onderzoek blijkt dat de vaststelling dat ze ervoor kunnen kiezen, een vals argument is. Velen zijn zich immers niet bewust van die keuze. Daarbij komt nog dat het eenvoudig is te kiezen voor wettelijk samenwonen, maar even eenvoudig ermee te stoppen. De overheid moet dus streven naar een defaultregime met bescherming voor iedereen zonder dat er expliciet moet worden gekozen.

Voor *Pieter Decelle* is een defaultregime een regeling waarop men kan terugvallen. Zo men dat niet wenst, heeft het geen effect. Automatisch medehuurderschap genereert net wel effecten op de volledige markt, omdat het slaat op alle feitelijk samenwonenden en al wie aan hen verhuurt. Het kan dus op zich niet gelijk worden gesteld aan een defaultregime omdat een automatisch medehuurderschap an sich al een impact heeft op alle feitelijke samenwonende partners.

Katelijne D'Hauwers is het niet eens met de oplossing voor conflictsituaties. Verhuurders spelen best helemaal geen rol in een scheiding, ook niet bij de vrederechter of de rechter van eerste aanleg. Als beide partners het contract ondertekend hebben, is er voor de verhuurder geen probleem zo lang de huur betaald wordt en het pand onderhouden wordt. Beide ondertekenaars blijven aansprakelijk en dat moet zo blijven.

Marc Hendrickx informeert naar een alternatief voor de volgens de spreker al te gemakkelijke ontbinding van wettelijk samenwooncontracten.

Voor *Gweny De Vroe* is het een goede zaak dat het sluiten van en ontbinden van wettelijk samenwooncontracten gemakkelijk kan.

Kristof Vanhove verstaat onder een defaultregime een standaardregime dat automatisch geldt en waarvoor er dus niet moet worden gekozen. Niet mengen in een scheiding staat los van de instemming van de verhuurder. Eens de scheiding ingezet, zijn er trouwens geen huishoudschulden meer. De verhuurder zal dus mogelijk een deel van de schulden niet kunnen vorderen. Het voorgestelde regime zal alleszins beter zijn dan de huidige situatie. Hij pleit niet voor alternatieve vormen van wettelijk samenwonen, maar wil alle beschermenswaardige gezinsbelangen op een uniforme en sluitende manier beschermen. Hij laat zich daarbij niet uit over de flexibiliteit van samenwooncontracten maar zoekt gewoon naar een goede bescherming van elk statuut. Een samenwooncontract geeft trouwens veel ruimere rechten dan enkel de huurbescherming.

Keuzevrijheid is belangrijk, maar dat is geen argument om bepaalde statuten niet te beschermen. Is het niet de taak van een wetgever om voor alle beschermenswaardige gevallen een uniform standaardregime op te stellen?

6. Uiteenzetting door Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurdersplatform

Geert Inslegers spreekt namens het Vlaams Huurdersplatform en dus ook namens de Vlaamse huurdersbonden die voor het merendeel juridisch huuradvies aan private huurders verstrekken. Andere leden als de Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen of VIVAS, zijn minder bij deze kwestie betrokken. De spreker zal de verschillende onderdelen van de conceptnota beoordelen vanuit het maatschappelijke oogpunt, maar er ook juridische bedenkingen bij formuleren.

Medehuur van rechtswege voor de gehuwde partner of de wettelijk samenwonende partner vereist dat de verhuurder daarvan op de hoogte gebracht wordt. Dergelijke kennisgevingsvereiste aan de verhuurder moet ook gelden als de feitelijke partner recht krijgt op medehuur. Nu is allicht het geschikte moment om veel voorkomende discussies in de rechtsleer en rechtspraak aan te pakken. Zo is niet duidelijk of de feitelijke bestemming van de voornaamste gezinswoning nog van toepassing is bij dringende en voorlopige maatregelen, waardoor de gezinswoning aan één van de partners toegewezen wordt. Bij een gemengde bestemming stelt de conceptnota voor om het geheel te beschouwen als woning, maar het is ook mogelijk de woning op te delen in een handels- of beroeps- en woongedeelte.

De conceptnota kiest ervoor om de wettelijke samenwoning te beperken tot affectieve partnerrelaties met gemeenschappelijk huishouden en bijdragen. Wat dan met familieleden als moeder en dochter of zoon, twee dochters die geen partnerrelatie hebben maar zich toch als wettelijk samenwonenden registreren? We stellen vast dat personen met een familierelatie soms kiezen voor het statuut van wettelijke samenwoners. Waarom dit niet langer mogelijk maken als dit aan

een behoefte beantwoordt? Gelijke criteria en begrippen in federaal en Vlaams recht zijn in elk geval cruciaal met het oog op de eenvoud en begrijpelijkheid.

Voor de gehuwde of wettelijk samenwonende partner is, bij medehuur van rechtswege, de verhouding met de wettelijke regeling of de contractueel verbindende kracht niet duidelijk. Vanaf kennisgeving wordt de gehuwde of wettelijk samenwonende partner van rechtswege medehuurder, ook al heeft hij het contract niet ondertekend. Bij relatiebreuk van partners die beide het contract tekenden, is er nogal wat rechtspraak die zegt dat beide ex-partners gebonden blijven door het huurcontract. Een eventuele wettelijke regeling moet duidelijk primeren op de zogenaamd contractueel verbindende kracht.

Wat gezegd werd over contractuele vrijheid van de verhuurder om te bepalen met wie hij huurt, lijkt wat ideologisch ingekleurd. In praktijk kan de verhuurder zich er toch niet tegen verzetten dat er een partner komt inwonen. Bij een toetredende contractant krijgt de verhuurder zo een bijkomende contractant waarop hij een eventuele schuld kan verhalen. Bij een huwelijk of wettelijke samenwoning gebeurt dit zelfs van rechtswege vanaf de kennisgeving. Weinig verhuurders maken daar een probleem van, wel als er na een scheiding slechts één schuldenaar meer is.

Voor medehuur van rechtswege voor de feitelijke partner en met duurzaam oogmerk, is volgens de conceptnota niet alleen domiciliëring vereist, maar ook het houden van een gemeenschappelijke huishouding en bijdragen. Zeker in de grote steden huren meerdere huurders vaak een woning zonder dergelijke relatie. In de sociale huurwetgeving bestaat al de mogelijkheid om een feitelijke samenwoner als medehuurder te beschouwen, zelfs met autonoom woonrecht, mits beide partners akkoord zijn en ze minstens twaalf maanden de facto samenwonen en het pand als hoofdverblijfplaats hebben, weliswaar met domiciliëringseisen, maar dit is dan ingegeven door de bewoningsplicht die in de sociale huur begrijpelijk wordt opgelegd. De verhuurder mag zich hier enkel tegen verzetten als hij rechtmatige belangen kan aantonen.

Het is de bedoeling om alle partners, in gelijk welk statuut, een woonrecht te garanderen. Daarmee wordt vermeden dat wie het contract tekende, alleen beslist wie er in de gezinswoning kan blijven, ook als dat betekent dat de partner die de kinderen krijgt, uit de woning moet. Het lijkt logisch om die beschermingsregeling voor de feitelijke partner enkel in te voeren in het huurrecht, en niet zoals nu in het erfrecht, bij wettelijk samenwonenden of gehuwden. Het beste is dat de partijen overeenkomen waardoor er geen beroep moet worden gedaan op de vrederechter. Een consensuele regeling is dus mogelijk. Dat neemt niet weg dat er een sluitende regeling ingeval van conflict nodig is, best via de vrederechter. Een medehuurrecht voor de feitelijke partner of medehuurder is dus motiveerbaar, maar dan moeten er enkele knelpunten worden opgelost.

Bij het huwelijksvermogenstelsel voor gehuwden bestaat een risico op interferentie met federale bevoegdheid inzake dringende en voorlopige maatregelen, echtscheiding en de bevoegdheid van de familierechtbank in beide. Het is aan te raden om in die gevallen de familierechtbank bevoegd te maken, omdat de geschillen ruimer zijn dan enkel de huur. Bij relatiebreuk moet de toewijzing van de gezinswoning door de rechter mogelijk blijven, zelfs als een partner het einde van de wettelijke samenwoning gemeld heeft bij de burgerlijke stand van de gemeente.

De keuze voor een exclusief huurrecht aan de langstlevende partner is maatschappelijk verdedigbaar, mits er een regeling van tegenstelbaarheid is ten aanzien van de erfgenamen. Dat vereist dat feitelijk partnerschap op een of andere manier geregistreerd wordt. Domiciliëring volstaat daarvoor niet.

Het gebeurt zelden dat erfgenamen ervoor kiezen het huurrecht voort te zetten, noch bij kortlopende, noch bij langlopende huurcontracten. Dan zou het goed immers ook hun hoofdverblijfplaats moeten worden.

Een algemene regeling voor alle vormen van huurcontract is aan te raden. De automatische ontbinding bij overlijden staat nu al in de modelhuurcontracten van het Vlaams Huurdersplatform. Overlijden is geen fout. In die zin is er geen bezwaar tegen een dwingende beëindigingsmogelijkheid van de huur van rechtswege, tenzij de erfgenamen binnen een redelijke termijn kiezen voor voortzetting. Erfgenamen moeten een redelijke termijn krijgen om het goed te ontruimen, en de verhuurder om een huurder te zoeken.

Dat mag echter geen afbreuk doen aan het exclusieve huurrecht van de langstlevende gehuwde of wettelijk of feitelijk samenwonende. Voorts is er een regeling nodig voor medehuurders die niet gehuwd zijn, niet wettelijk of feitelijk samenwonen. Vervolgopzegging of de voortzetting van de huur met mogelijkheid tot medehuur is een mogelijke suggestie. Dat moet dan ter kennis worden gebracht van de verhuurder die slechts gemotiveerd kan weigeren.

Het komt meer en meer voor dat mensen samen huren zonder een partnerrelatie, zeker in universiteitssteden. Door het grote verloop gebeurt het zelfs dat geen enkele huurder die op het huurcontract staat – bijvoorbeeld bij een opzegging – nog actueel huurder is. Hoewel de rechtspraak sterk verschilt, gaat het Vlaams Huurdersplatform ervan uit dat in dit geval één enkele contractant niet zelfstandig het contract kan opzeggen. Het einde van een huurovereenkomst betekent immers ook de teruggave van het gehuurde goed. Daarvoor is dus een nieuwe rechtsfiguur nodig. Voorts zijn er na het Cassatie-arrest ook tussentijdse opzegmogelijkheden nodig.

Er is een efficiëntere procedure nodig voor de ontruiming van huurwoningen bij overlijden zonder erfgenamen. Er bestaan al twee regelingen: een snelle voor de vrederechter bij goederen minder dan 1250 euro, of een langere procedure bij de rechtbank van eerste aanleg. Er valt dus wel wat voor te zeggen om in alle gevallen de vrederechter bevoegd te maken. Volgens het Burgerlijk Wetboek is er een termijn voor boedelbeschrijving, en dus vaststelling van een erfloze nalatenschap, van drie maanden en veertig dagen na het overlijden. Die termijn beschermt de potentiële erfgenamen. Als de Vlaamse huurwetgeving een kortere termijn invoert, moet dat gemotiveerd worden. Voorts zijn er voldoende procedurele waarborgen nodig, voor de zoektocht naar erfgenamen, boedelbeschrijving en stockage van meubels. Stockage bij de gemeente, zoals bij gerechtelijke uithuiszetting, is een mogelijkheid.

7. Slotvragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers

Dat een eigenaar zich niet moet akkoord verklaren en dus geen zeggenschap heeft over zijn eigen pand, stoort *Jelle Engelbosch*. Hij stelt voor om de automatische huuropzegging niet alleen te laten gelden voor contracten tot drie jaar, zoals de conceptnota voorstelt, maar uit te breiden tot alle contracten. Nu gebeurt het dat erfgenamen tot zes maanden huur moeten betalen voor een woning die ze niet betrekken.

Katrien Schryvers wijst erop dat de korte contracten geen opzegmogelijkheid hebben, de langere wel, zij het dat er in de eerste drie jaar vergoedingen verschuldigd zijn. Uit de besprekingen leert zij dat een automatische opzegging zowel in het voordeel van de verhuurder als van de erfgenamen zou zijn.

Geert Inslegers verkiest één regeling voor kortlopende als langlopende huurcontracten. Dat schept juridische duidelijkheid en kenbaarheid voor alle partijen.

Kristof Vanhove verwacht dat een andere dan algemene regeling door het Grondwettelijk Hof zal worden teruggefloten.

Pieter Decelle denkt dat de belanghebbenden net zeer expliciet een algemene regeling voorstaan, zeker voor opzegbedingen. Bij contracten van korte duur zeggen de stakeholders eigenlijk allemaal dat de opzegmogelijkheid niet beperkt moet zijn tot de situatie van het overlijden van de huurder. Iedereen lijkt bovendien vragende partij voor een regeling die zowel kortlopende als langlopende contracten omvat. Bij automatische ontbinding bij overlijden zou een termijn van twee maanden en een vergoeding van een maand, overeenstemmen met de huidige opzegtermijn van drie maanden.

Katelijne D'Hauwers is het daarmee eens. Dat dezelfde regels van toepassing zijn op alle contracten valt toe te juichen. Dat wordt meer en meer het geval, zo moeten binnenkort ook huurcontracten van korte duur geregistreerd worden. Om de verliezen te beperken, moet de verhuurder zo snel mogelijk kunnen beschikken over zijn goed.

Lorin PARYS,
voorzitter

An MOERENHOUT
Marc HENDRICKX,
verslaggevers