Vlaams
Parlement

960 (2016-2017) – Nr. 1
ingediend op 28 oktober 2016 (2016-2017)

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

verzendcode: WON

1. Situering

In het kader van de zesde staatshervorming werd de totaliteit van de specifieke regels van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen overgedragen aan de gewesten. Voortaan bepaalt artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen (BWHI) dat wat de huisvesting betreft de gewesten bevoegd zijn voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. De toelichting bij deze aanpassing specificeert: "Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht bevat immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.". De toelichting verduidelijkt verder dat het aangaande deze bevoegdheidsoverdracht onder meer gaat over de overdracht van huur en de onderhuur, de duur van de huurovereenkomst, de beëindiging van de huurovereenkomst, (…), de overdracht van het gehuurde goed, de verlenging wegens buitengewone omstandigheden enzovoort.

Deze overdracht van bevoegdheden brengt logischerwijze met zich mee dat de nieuw bevoegde overheden bestaande rechtsregels van voorheen bevoegde overheden kunnen wijzigen of aanvullen. Artikel 19, §2, BWHI, bepaalt dat decreten de geldende wetsbepalingen kunnen opheffen, aanvullen, wijzigen of vervangen. De wijzigingen die aldus worden aangebracht in de bestaande regelgeving gelden uiteraard enkel binnen de bevoegdheidssfeer van elk van de nieuw bevoegde overheden. Dat heeft tot gevolg dat een wettelijke regeling kan uiteenvallen in verschillende versies afhankelijk van de mate waarin de nieuw bevoegde overheden al dan niet een andere of nieuwe invulling wensen te geven aan de hen toekomende bevoegdheden[1].

De indieners van deze conceptnota willen de aan de gewesten toekomende bevoegdheid inzake de private woninghuur aanwenden om in de Woninghuurwet een regeling op te nemen met betrekking tot:
- het huurrecht van de langstlevende echtgenoot en samenwonende wettelijke of feitelijke partner;
- de automatische ontbinding van het huurcontract bij overlijden van een huurder zonder erfgenamen of waarvan de erfenis niet aanvaard wordt.

2. Inhoud

In tegenstelling tot onze buurlanden wordt het recht op huur voor de samenwonende echtgenoot of partner die de huurovereenkomst niet mee afsloot, in de thans geldende regelgeving gebrekkig en fragmentair behandeld. Aldus wordt bijvoorbeeld het huurrecht van de langstlevende echtgenoot niet geregeld in de Woninghuurwet, maar wel in het erfrecht. Artikel 745bis, §3, van het Burgerlijk Wetboek stelt dienaangaande het volgende: "De langstlevende echtgenoot verkrijgt als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen, het recht op de huur van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap van de overledene tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende.". Ook voor wat de wettelijk samenwonende partner betreft werd een regeling opgenomen in het erfrecht. Dienaangaande stelt artikel 745octies van het Burgerlijk Wetboek dat de langstlevende wettelijk samenwonende, met welke erfgenamen hij ook tot de nalatenschap komt, het vruchtgebruik verkrijgt van het onroerend goed dat tijdens het samenwonen het gezin tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende en van het daarin aanwezige huisraad. Tevens stelt dit artikel dat de langstlevende wettelijk samenwonende als

[1] J. Van Nieuwenhove. Bevoegdheidsoverdrachten en toepassing, wijziging en vervanging van voorheen bestaande regelgeving. Tijdschrift voor Wetgeving, 2014, nummer 4.

enige het recht op de huur van het onroerend goed verkrijgt dat het gezin tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende. Voor wat de huur van de woning betreft wordt in het erfrecht voor wat de wettelijk samenwonenden betreft dus een gelijkaardige bepaling opgenomen als voor echtgenoten.

Regelgeving met betrekking tot het recht op huur hoort evenwel thuis in het huurrecht. Regelingen omtrent de voortzetting van de huur in een conflictsituatie of bij een overlijden horen niet thuis in het huwelijksvermogensrecht of in het erfrecht. Een mogelijke voorzetting van de huur is immers geen kwestie die enkel tussen partners onderling rijst, maar die ook de verhuurder aangaat. De indieners van deze conceptnota zijn de mening toegedaan dat regels die raken aan de rechten en plichten van de partijen bij een huurovereenkomst dienen opgenomen te worden in het huurrecht.

Daarnaast stelt zich een probleem wanneer een huurder komt te overlijden zonder erfgenamen na te laten of wanneer de erfgenamen van de huurder de erfenis niet aanvaarden. In dergelijk geval kan een eigenaar de betrokken woning niet ontruimen zonder de tussenkomst van de rechter. Dergelijke omslachtige procedure brengt voor de verhuurder in kwestie onnodig extra werk en kosten met zich mee. Daarom wordt in deze conceptnota gepleit voor de uitwerking van een regeling tot automatische ontbinding van een huurcontract bij overlijden van de huurder zonder erfgenamen of ingeval de erfenis niet wordt aanvaard.

3. Voorstel tot aanpassing van de regelgeving

Concreet stellen de indieners van deze conceptnota voor om in de Woninghuurwet bepalingen op te nemen die ertoe strekken het recht op huur te regelen in volgende hypothesen:
- tijdens de huurtermijn;
- in conflictsituaties tussen de partners gedurende de huurtermijn;
- bij overlijden van de huurder gedurende de huurtermijn;
- einde van het huurcontract bij overlijden van de huurder zonder erfgenamen of bij niet aanvaarden van de erfenis.

Daarnaast stellen de indieners voor om een regeling op te nemen met betrekking tot de automatische ontbinding van het huurcontract in geval van overlijden van een huurder die alleen het gehuurde goed bewoont en die geen erfgenamen nalaat of waarvan de erfenis niet aanvaard wordt.

3.1. Recht op huur tijdens de huurtermijn

Indien één van de partners het huurcontract alleen ondertekende, voor dan wel na de samenwoning, pleiten de indieners van deze conceptnota voor:
- een automatisch medehuurderschap voor de andere echtgenoot, respectievelijk wettelijk samenwonende partner;
- een automatisch medehuurderschap voor de andere feitelijk samenwonende partner indien zij twee jaar duurzaam en affectief samenwonen.

De medehuurder treedt hierbij in alle rechten en plichten die uit de huurovereenkomst voortvloeien. Een automatisch medehuurderschap wordt ook ingevoerd voor feitelijk samenwonenden die twee jaar duurzaam en affectief samenwonen. Volgens de indieners houdt duurzaam en affectief samenwonen in dat beide partners onder meer dezelfde woonplaats delen, een gezamenlijke huishouding voeren en bijdragen in de lasten van het samenleven. Uiteraard is een domiciliering in eerste instantie een bewijs van duurzame samenwoning.

3.2. Recht op huur bij conflictsituaties tijdens de huurtermijn

In deze gaat het specifiek over de toewijzingsmogelijkheid van het recht op huur bij een relatiebreuk. De indieners zijn de mening toegedaan dat, in geval van medehuurderschap, elk van de partners moet kunnen vorderen dat het recht op huur hem wordt toegewezen, ongeacht wie het contract oorspronkelijk had afgesloten. Het betreft hier een mogelijkheid van toewijzing van de huur, te vorderen voor de vrederechter die zal oordelen naar billijkheid, rekening houdend met de omstandigheden en met de belangen van alle betrokkenen; zowel huurder als verhuurder. Voor de indieners doet deze bepaling geen afbreuk aan het keuzerecht van de verhuurder, eigenaar van het verhuurde pand. De verhuurder dient betrokken te worden in het geding voor de vrederechter. Voor de indieners is het standpunt van de verhuurder immers een essentieel element in deze.

3.3. Recht op huur bij overlijden van de huurder tijdens de huurtermijn

Het betreft hier de automatische voortzetting van de huur bij overlijden van de huurder. De indieners achten het aangewezen dat in geval van overlijden wordt voorzien in een automatische voortzetting van de huurovereenkomst én dat dergelijke regeling ook opgenomen wordt in de Woninghuurwet. Daarbij zijn zij de mening toegedaan dat in geval van contractuele medehuur de overblijvende huurder exclusief, met uitsluiting van alle andere personen, de huur voortzet. Daarnaast achten zij het aangewezen te bepalen dat, indien er sprake is van het gedurende meer dan zes maanden voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, de langstlevende partner op exclusieve wijze en van rechtswege de huur tijdelijk voortzet, met name gedurende zes maanden, en behoudens indien hij binnen de drie maanden, na het overlijden, een opzeg geeft van drie maanden.

3.4. Einde van huurcontract bij overlijden van de huurder bij huurovereenkomsten van drie jaar of minder en bij erfloze nalatenschappen

Wanneer een huurder overlijdt betekent dat niet dat er een einde komt aan de huurovereenkomst.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat het huurcontract niet wordt ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder.

Het zijn de erfgenamen van de verhuurder en de huurder die in alle rechten en plichten van de initiële verhuurder of huurder treden.

Voor huurovereenkomsten met een duur van negen jaar zijn de opzegmogelijkheden voor de verhuurder beperkt, en dit om de woonzekerheid van de huurder te garanderen. De huurder daarentegen, of desgevallend diens erfgena(a)m(en), kan de overeenkomst ten allen tijde opzeggen. Als compensatie voor de woonzekerheid en opzegvrijheid die gekoppeld zijn aan dergelijk contract, dient met wel een opzegtermijn van drie maanden te respecteren, samen met een opzegvergoeding van drie, twee of één maand huur naargelang de huur een einde neemt in het eerste, tweede of derde jaar.

De situatie is anders bij contracten van drie jaar of minder, omdat deze noch door de huurder, noch door de verhuurder eenzijdig, vervroegd kunnen worden opgezegd. Na het overlijden van de huurder blijft deze huurovereenkomst dus in principe lopen tot het einde van de afgesproken duurtijd. Het is echter zo dat in de meeste gevallen de erfgenamen geen belang hebben bij het verderzetten van de huurovereenkomst. De verhuurder daarentegen heeft er alle belang bij om verder huurinkomsten te ontvangen en leegstand te vermijden. De erfgenamen en de verhuurder kunnen wel in onderling akkoord de huurovereenkomst minnelijk beëindigen. De opzegmodaliteiten en de vergoedingsregeling voor negenjarige

contracten kunnen inspiratie bieden voor een overeenkomst tot minnelijke beëindiging, maar kunnen in de huidige stand van de regelgeving niet verplicht worden. Het is dan ook duidelijk dat de situatie voor beide partijen onzekerheid met zich meebrengt. Dat zegt ook Vlaams minister bevoegd voor Wonen Liesbeth Homans in antwoord op een schriftelijke vraag van Katrien Schryvers[2]. De minister bevestigt in haar antwoord bovendien te willen onderzoeken of een evenwichtige oplossing mogelijk is voor contracten van drie jaar of minder, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van zowel de erfgenamen als de verhuurders.

De indieners van deze conceptnota stellen voor dat voor overeenkomsten met een vaste termijn van drie jaar of minder een opzegmogelijkheid met een opzegtermijn wordt voorzien in geval van overlijden van de huurder.

Nog anders is de situatie wanneer de huurder overlijdt en er geen erfgenamen zijn of in het geval dat de erfgenamen de erfenis niet aanvaarden.

In dat geval wordt de verhuurder vaak met heel wat problemen geconfronteerd, en dit zowel in geval van een huurcontract van negen jaar als wanneer het een contract van drie jaar of minder betreft. Als verhuurder kan men dan immers niet zomaar de desbetreffende woning leeghalen en de woning opnieuw te huur aanbieden. Vooraleer dat kan gebeuren is een rechterlijke tussenkomst nodig. In dergelijke gevallen worden ook vaak de gemeentebesturen of de OCMW's door de verhuurder in kwestie gecontacteerd; maar noch de gemeenten, noch de OCMW's hebben in dergelijk geval de bevoegdheid om op te treden.

Als verhuurder kan men dan een verzoekschrift indienen bij de rechtbank om:
- ofwel een curator over een onbeheerde nalatenschap aan te stellen. Dat is evenwel een tijdrovende en ingewikkelde procedure;
- ofwel de woning te verzegelen. In dat geval gaat de rechter binnen de 24 uur ter plaatse, maakt deze een korte inventaris op en stelt ook meteen een curator aan. Met deze curator kan dan afgesproken worden om de huur zo snel mogelijk te laten beëindigen zodat de woning terug verhuurd kan worden;
- ofwel een gerechtelijk bewindvoerder aan te stellen om de nalatenschap af te handelen.

Telkens gaat het om, voor de meeste verhuurders, weinig gekende en niet zo evident aan te wenden procedures. Gevolg is vaak dat de desbetreffende woning voor langere tijd niet kan verhuurd worden met inkomstenverlies voor de verhuurders als gevolg. De indieners van de conceptnota stellen dan ook voor om een regeling in de Woninghuurwet in te schrijven tot automatische ontbinding van het huurcontract bij overlijden van een huurder zonder erfgenamen of waarbij de erfenis niet aanvaard wordt.

4. Besluit

De bestaande Woninghuurwet bevat geen sluitende regeling voor wat betreft het huurrecht van de langstlevende echtgenoot en/of de wettelijk of feitelijk samenwonende partner. Een aantal bepalingen dienaangaande zijn opgenomen in het erfrecht, maar de indieners van deze conceptnota zijn de mening toegedaan dat, ten einde tot een duidelijke en consistente regelgeving te komen, de bepalingen noodzakelijk om de rechten en plichten van huurder en verhuurder in het geval van medehuurderschap in de Woninghuurwet op te nemen. Daartoe pleiten zij voor de opname in de Woninghuurwet van bepalingen met het oog op de regeling van de huur bij het overlijden van de partner en bij het ontstaan van conflictsituaties tussen de partners gedurende de huurtermijn. De indieners stellen wel uitdrukkelijk dat dergelijke regeling zich beperkt tot de private huurmarkt en dat het niet

[2] *Schriftelijke vragen* Vl.Parl. 2014-15, nr. 233, aan minister Liesbeth Homans.

hun intentie is het toepassingsgebied ervan uit te breiden tot de verhuring van woningen in de sociale sector. De verhuringen van die woningen worden geregeld op basis van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 (inzonderheid titel VII – De verhuring van woningen in de sociale sector) en van de bepalingen vervat in het kaderbesluit Sociale Huur[3]. De regels betreffende de sociale verhuring bevatten afwijkende regels ten opzichte van het regime dat van toepassing is op de private huurmarkt. Ter illustratie daarvan kan verwezen worden naar een vonnis van 19 januari 1994 van het vredegerecht van Messancy waarin het volgende gesteld wordt: "De regels van de woninghuurwet zijn niet van toepassing (wat de beëindiging van de overeenkomst betreft), omdat er een specifieke regeling voor sociale huurwoningen geldt.".

Daarnaast stellen de indieners van deze conceptnota voor dat bij het overlijden van een huurder die een huurovereenkomst heeft met een vaste termijn van drie jaar of minder, de erfgenamen een opzegmogelijkheid zouden bekomen.

Tot slot hebben de indieners van deze conceptnota vastgesteld dat verhuurders die geconfronteerd worden met het overlijden van een huurder die geen erfgenamen heeft of waarvan de erfenis niet aanvaard wordt, met heel wat beslommeringen geconfronteerd worden vooraleer zij de woning kunnen vrijmaken en deze terug te huur aanbieden.

De indieners stellen voor in de Woninghuurwet een regeling op te nemen die inhoudt dat in dergelijke gevallen het huurcontract automatisch ontbonden wordt.

An CHRISTIAENS
Katrien SCHRYVERS
Katrien PARTYKA
Valerie TAELDEMAN
Dirk DE KORT
Griet COPPE

[3] Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.