

Het Vlaams Woninghuurdecreet: de gevolgen van het overlijden van de huurder of verhuurder

De federale Woninghuurwet - die van toepassing blijft op de thans nog lopende huurcontracten - voorziet geen specifieke regels voor het overlijden van één van de contractspartijen: het overlijden van de huurder of de verhuurder maakt dan ook geen einde aan de huurovereenkomst. Het Vlaams Woninghuurdecreet maakt een onderscheid naargelang de huurder dan wel de verhuurder overlijdt.

Het principe dat de overeenkomst niet eindigt door het overlijden van de verhuurder blijft behouden in het Vlaams Woninghuurdecreet. De erfgenamen van de verhuurder moeten de huurovereenkomst dus verderzetten.

Indien de (langstlevende) huurder overlijdt, voorziet het Huurdecreet volgende vernieuwde regels:

- Uiterlijk tegen het einde van de tweede maand na het overlijden kunnen de erfgenamen aan de verhuurder laten weten dat zij de overeenkomst willen verderzetten. De huurovereenkomst loopt in die hypothese gewoon verder en de erfgenamen nemen in dat geval vanaf de datum van het overlijden alle huurrechten en -plichten over.
- Laten de erfgenamen in diezelfde periode weten dat ze het contract niet verderzetten *of* laten ze niets weten, dan eindigt het contract op het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. In dat geval zijn de erfgenamen, naast de huur voor de twee maanden sinds het overlijden, ook een vergoeding verschuldigd van één maand huur. Deze vergoeding behoort tot het passief van de nalatenschap.

Indien het goed niet ontruimd is tegen het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder kan je als verhuurder vorderen dat er een curator wordt aangesteld. Deze zal dan de opdracht krijgen om o.a. het gehuurde goed leeg te maken en de inboedel te verkopen.

Besluit

Wanneer erfgenamen van de huurder onder de federale wetgeving niet op de hoogte zijn van de huurovereenkomst of de overeenkomst vergeten op te zeggen, ontstaat er een belangrijke huurachterstand lastens de nalatenschap. Het Vlaams Woninghuurdecreet komt hieraan tegemoet: erfgenamen zullen in de toekomst dus niet langer geconfronteerd worden met aanzienlijke huurschulden ontstaan na het overlijden.

Wilt u meer weten? Neem dan contact met ons op.

Ilse Haeck

Associate

Ilse.haeck@adlex.be

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

Voorkeurmateries

- Bouwrecht en onroerend goed
- Zekerheidsrecht en financieel recht

