

Medehuur onder het Vlaams Woninghuurdecreet

Heel wat huurcontracten worden afgesloten met meerdere huurders: echtgenoten, wettelijk samenwonenden, koppels die feitelijk samenwonen, een groep vrienden,...

De federale Woninghuurwet voorziet geen bijzondere regels voor medehuur. In de praktijk geeft dit aanleiding tot heel wat problemen (bijv. individueel recht om op te zeggen?, bescherming?, omvang verplichtingen partijen?).

Het Vlaams Woninghuurdecreet komt hieraan tegemoet en voert een specifieke regeling in voor medehuur. De Decreetgever maakt hierbij een onderscheid tussen enerzijds de zogenaamde “geïstitutionaliseerde partnerrelaties”, met name de gehuwden en de wettelijke samenwoners, en anderzijds de feitelijke samenwoners (feitelijk samenwonende partners, maar bijv. ook vrienden die samen een woning huren om de kosten te drukken). In deze bijdrage zullen we de nieuwe regels toelichten.

1 Gehuwden en wettelijk samenwonenden

Automatisch medehuurder

De echtgenoot of de wettelijke samenwoner wordt van rechtswege (d.w.z. automatisch) huurder, en dit ongeacht of de huurovereenkomst werd afgesloten vóór of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. De wet legt de contractuele huurder wel de verplichting op om de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner aan de verhuurder mee te delen.

Nadien oefenen beide huurders gezamenlijk en op voet van gelijkheid de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Ze zijn verder gezamenlijk (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden tot de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is tot verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd (bijv. eerdere huurachterstand en/of huurschade).

Beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning

Het feit dat beiden als huurder worden beschouwd, houdt ook in dat zij bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning gelijkwaardig behandeld worden.

Vervolgens kunnen volgende scenario's zich voordoen:

1. De huurders ondernemen niets

Er gebeurt niets: beiden blijven medehuurder, dus ook de partner die elders gaat wonen.

2. De huurders zeggen de huurovereenkomst op

Een gezamenlijke opzeg met een opzegtermijn van drie maanden blijft mogelijk. Opvallend is dat een individuele opzegmogelijkheid niet is voorzien.

3. Een van beide huurders wenst de huur verder te zetten

De huurders moeten in de eerste plaats onderling trachten te bepalen wie de overeenkomst verderzet. Zij moeten dan gezamenlijk de verhuurder in kennis stellen wie de huur verder zet en vanaf wanneer. Eén van beide huurders kan dan dus zonder opzegtermijn vertrekken.

Bij onenigheid beslist de vrederechter op verzoek van één van de huurders. De vrederechter zal de afweging tussen de belangen van beiden maken.

In ieder geval zal het dus niet langer altijd de contractuele huurder zijn die de huurovereenkomst zal verderzetten. Opmerkelijk is verder dat de verhuurder op dit punt geen vetorecht heeft: hij moet zich neerleggen bij de beslissing van de huurders dan wel de vrederechter.

Ondertekenden beide echtgenoten of wettelijke samenwoners de huurovereenkomst dan blijft de vertrekkende huurder subsidiair aansprakelijk voor betaling van de huurprijs tot zes maanden nadat hij geen huurder meer is.

2 Feitelijk samenwonenden

Mogelijkheid tot toetreding tot het contract

Anders dan bij gehuwden en wettelijke samenwoners wordt de feitelijke samenwoner, die het contract niet heeft ondertekend, niet automatisch medehuurder. De feitelijke samenwoner kan medehuurder worden. Het Decreet voorziet hiervoor in een mogelijkheid tot toetreding tot het contract.

De huurder(s) en de feitelijke samenwoner moeten hiertoe een gezamenlijk verzoek richten aan de verhuurder. Vervolgens moet de verhuurder antwoorden binnen de drie maanden. De verhuurder is niet verplicht om de kandidaat-huurder te aanvaarden. Antwoordt hij niet, dan wordt dit niet gesanctioneerd.

Reageert de verhuurder evenwel niet of geeft hij geen toestemming, dan kunnen de huurder(s) en de persoon die huurder wenst te worden naar de vrederechter stappen. Het Decreet roept immers een nieuwe vordering in het leven: de “vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder”. De rechter kan de vordering enkel afwijzen wegens een aantal limitatief opgesomde redenen.

Eens huurder oefenen alle huurders gezamenlijk en op voet van gelijkheid de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Beëindiging van de feitelijke samenwoning

In eerste instantie kunnen de huurders er uiteraard voor opteren om de huurovereenkomst gezamenlijk op te zeggen.

Daarnaast voorziet de Decreetgever dat iedere huurder (dus zowel de contractuele huurders als de medehuurder na contracttoetreding) ook individueel de overeenkomst kan opzeggen volgens de gewone opzeggingsmogelijkheid, d.w.z. op eender welk ogenblik met een opzegtermijn van drie maanden. Omdat slechts één huurder vertrekt, is de opzegvergoeding tijdens de eerste drie jaar in dit geval niet van toepassing.

Hierbij dienen twee hypothesen onderscheiden te worden:

- Individuele opzeg met nieuwe huurder

Wanneer de opzeggende huurder een nieuwe huurder voorstelt en deze wordt aanvaard door de overblijvende huurder(s) en de verhuurder of na een rechterlijke

beslissing (*de procedure is gelijklopend met die van de contracttoetreding*), dan is hij na het verstrijken van de opzeggingstermijn bevrijd. Hij zal dan dus niet langer gehouden zijn tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

- Individuele opzeg zonder nieuwe huurder

Dit is het geval wanneer de vertrekkende huurder geen nieuwe huurder voorstelt of de nieuwe huurder wordt niet aanvaard (door de verhuurder en de overblijvende huurder(s) of na een rechterlijke beslissing). In dit geval is de vertrekkende verhuurder, na het verstrijken van de opzegtermijn van drie maanden, nog zes maanden aansprakelijk voor de betaling van de huurprijs. Na afloop van deze termijn zijn enkel de resterende huurders gehouden tot betaling van de volledige huurprijs en eventuele andere huurschulden.

Besluit

De nieuwe regelgeving biedt vooral voordelen voor de huurder. Zo geniet de niet-contractuele huurder (dit is de huurder die het contract niet ondertekende) extra bescherming (bijv. bij een relatiebreuk). Daarnaast wordt er duidelijkheid gecreëerd wat betreft de gevolgen van het beëindigen van het samenwonen op de lopende huurovereenkomst.

De nadelen zijn vooral voor rekening van de verhuurder. Hij kan zijn solvabele huurder verwisseld zien worden door een niet-solvabele huurder..

Indien u vragen heeft over dit onderwerp, aarzel dan zeker niet ons te contacteren!

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

