

## Het regime van de medehuur in het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet

In veel gevallen zal er bij huurovereenkomsten sprake zijn van pluraliteit van huurders, dit wil zeggen dat er langs de huurderszijde meerdere huurders zijn. Voorbeelden: een koppel (gehuwd, wettelijk samenwonend of feitelijk samenwonend) huurt samen een woning, meerdere vrienden of vriendinnen huren samen een woning,... De vraag is hoe het huurrecht daarmee om gaat.

In de actuele situatie regelt het woninghuurrecht (de Woninghuurwet van 20 februari 1991) hierover niets. Dit betekent dat op dergelijke situaties het algemeen verbintenisrecht moet toegepast worden. Indien het gaat om een geïnstitutionaliseerde partnerrelatie (huwelijk of wettelijke samenwoning) wordt een huurovereenkomst voor de gezinswoning beschermd door het familiaal vermogensrecht (artikel 215 en 1477 van het Burgerlijk Wetboek). De verhuurder kan de huurovereenkomst voor de gezinswoning enkel opzeggen ten aanzien van beide partners en de huurovereenkomst kan door de huurders enkel opgezegd worden door beide partners. Deze bescherming geldt echter enkel *tijdens* de samenwoonst.

Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet (nog niet goedgekeurd door het Vlaams Parlement) bevat een regeling voor gevallen van pluraliteit van huurders. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (artikel 52 van het ontwerpdecreet) en andere vormen van samenwoning, bv. feitelijke partners of co-housing (artikel 53 van het ontwerpdecreet).

Een *echtgenoot of wettelijke samenwoner* is van rechtswege huurder, ook wanneer het huwelijk of de wettelijke samenwoning dateert van na het afsluiten van de huurovereenkomst.

- De verhuurder kan zich daar niet tegen verzetten.
- De huurder op de huurovereenkomst en de huurder van rechtswege zijn gelijkwaardig. Zij oefenen voortaan samen de rechten uit en zijn samen (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden tot de plichten.
- De verhuurder moet in kennis gesteld worden van de gegevens van de echtgenoot/echtgenote en wettelijke samenwoner.
- Bij beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst verder zet. De verhuurder kan niet tussenkomen. Indien de huurders er niet uit geraken, bepaalt de rechter wie de huurovereenkomst voortzet. De rechter houdt rekening met alle argumenten, maar niet met wie de huurovereenkomst aanvankelijk heeft ondertekend.
- Indien de huurovereenkomst bij aanvang door twee personen werd ondertekend, blijft de ex-huurder nog 6 maanden aansprakelijk voor de betaling van de huurprijs.

Op het vlak van *feitelijke samenwoning* wil de decreetgever een systeem invoeren om minimale zekerheid te bieden aan zowel de huurder (voldoende flexibiliteit) als de verhuurder (voldoende

duidelijkheid en zekerheid). Het systeem geldt zowel voor feitelijke koppels als voor co-housers (bv. drie vrienden of vriendinnen die samen een woning huren om de kosten te drukken).

Bij feitelijke samenwoning wordt een bijwoner niet automatisch mee huurder.

- Hij kan bijwonen zonder huurdersverplichtingen en huurdersrechten. De verhuurder kan zich daartegen niet verzetten (tenzij bezettingsnorm overschreden). De huurder is aansprakelijk voor deze bijwoner (artikel 1735 B.W.).
- De huurder(s) en de bijwoner kunnen samen aan de verhuurder vragen of de bijwoner ook huurder mag worden.
  - o Als de verhuurder niet akkoord gaat binnen de drie maanden, kunnen de huurder(s) en de bijwoner de vrederechter vatten om de bijwoner als huurder te aanvaarden.
  - o De rechter wijst die vordering enkel af indien:
    - Die persoon nog niet 1 jaar in die woning woont.
    - De vordering enkel als doel heeft die persoon op korte termijn huurder te maken.
    - Die persoon onvoldoende solvabel is.
    - De minimale bezettingsnorm zou worden overschreden.
  - o Alle huurders oefenen samen de rechten uit en zijn samen (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden tot de plichten.
- De beëindiging van de huurrelatie verloopt als volgt:
  - Ofwel door alle huurders gezamenlijk (de huurder kan te allen tijde met een opzeggingstermijn van 3 maanden opzeggen, indien in de eerste drie jaar met opzeggingsvergoeding).
  - Ofwel zegt een huurder ten persoonlijke titel op (te allen tijde met een opzeggingstermijn van 3 maanden, zonder opzeggingsvergoeding).
    - o Ofwel komt er een nieuwe huurder in de plaats: de vertrekkende huurder heeft dan na het verstrijken van de opzeggingstermijn geen verplichtingen meer.
    - o Ofwel komt er geen nieuwe huurder in zijn plaats (hij stelt niemand voor, de voorgestelde persoon wordt niet aanvaard door de verhuurder, medehuurder(s) of rechter): de vertrekkende huurder blijft nog zes maanden aansprakelijk voor betaling van de huurprijs.

Het huurrecht regelt enkel de rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder. Er wordt geen uitspraak gedaan over andere gevolgen, bv. op vlak van ruimtelijke ordening (indien door het samenwonen een woning wordt opgesplitst, zal daarvoor dus een vergunning moeten worden aangevraagd), uitkeringen (de bepalingen op het vlak van sociale uitkeringen, waar de hoogte van de uitkering kan afhangen van het feit of de uitkeringsgerechtigde samenwonend of alleenstaand is),...

Noot: in het *sociaal huurrecht* (volgens de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur) moet elke persoon die de sociale huurwoning duurzaam bewoont, meegedeeld worden aan de sociale verhuurder en de sociale huurovereenkomst ondertekenen. Het niet-meedelen van een persoon die de sociale huurwoning duurzaam mee bewoont, is een inbreuk op de huurdersverplichtingen en kan leiden tot de opzegging van de huurovereenkomst en/of tot strafrechtelijke vervolging. Ook in het sociaal huurrecht wordt geen uitspraak gedaan over andere gevolgen, o.m. op het vlak van uitkeringen.