

Vraag & Antwoord**Wat als de huurder overlijdt?**

Als de huurder van een woning overlijdt, rijst de vraag naar het lot van de huurovereenkomst. Blijft het contract gewoon doorlopen of komt er automatisch een einde aan door het overlijden van de huurder? Wat als er geen gekende erfgenamen zijn? Heeft de verhuurder het recht om zelf de woning te ontruimen?

Erfgenamen

Het overlijden van de huurder (of verhuurder) maakt in beginsel geen einde aan de huurovereenkomst, behalve in geval van levenslange huur (artikel 1742 BW). De erfgenamen zijn immers geen derden, maar worden geacht de persoon van de overleden huurder of verhuurder voort te zetten. De erfgenamen zijn dus gehouden tot de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten, waaronder de betaling van de huurgelden.

Om te weten te komen wie de erfgenamen zijn, kan de verhuurder best terecht bij de familie van de huurder, de begrafenisondernemer of de gemeente.

Na het overlijden van de huurder zullen de erfgenamen een standpunt moeten innemen aangaande de lopende huurovereenkomst. Zij kunnen de huurovereenkomst voortzetten, opzeggen of eventueel met de verhuurder overeenkomen om tot een minnelijke ontbinding ervan over te gaan. Voor de vrijgave van de huurwaarborg zal men aan de bank een schriftelijk akkoord moeten voorleggen van de verhuurder en de erfgenamen, een overlijdensattest vanwege de gemeente en een attest van erfopvolging.

Onbeheerde nalatenschap

Meldt er zich niemand aan om de nalatenschap op te eisen, zijn er geen erfgenamen bekend of verwerpen zij allen de nalatenschap, dan wordt de verhuurder geconfron-



teerd met een onbeheerde nalatenschap. Dat is bijzonder vervelend gezien het pand nog de inboedel van de overledene bevat, de huurgelden niet langer betaald worden, het pand niet meer onderhouden en verwarmd wordt, het inbraakrisico reëel is, ... De verhuurder heeft niet zomaar het recht om zelf het pand te ontruimen en zal geen andere keuze hebben dan gerechtelijke stappen te ondernemen.

✓ Aanstelling curator

In eerste instantie kan de verhuurder een verzoekschrift indienen bij de rechtbank van eerste aanleg van de plaats waar de nalatenschap is opge gevallen, met het oog op de aanstelling van een curator. De curator kan dan op vraag van de verhuurder beslissen over de beëindiging van de huurovereenkomst, de ontruiming van het pand, de betaling van de huurgelden en de vrijgave van de huurwaarborg. Probleem is wel dat men dit verzoekschrift pas kan indienen na verloop van een wettelijke bepaalde termijn die aan de erfgenamen wordt gegund om een standpunt in te nemen over de nalatenschap (drie maanden voor het opstellen van een boedelbeschrijving en veertig dagen voor het beraad over de verwerping of aanvaarding van de nalatenschap).

✓ Verzegeling roerende goederen

Wil de verhuurder niet wachten, dan kan hij bij de vrederechter van de plaats waar

het goed gelegen is, om de verzegeling van de roerende goederen vragen. Wanneer de waarde van de inboedel lager is dan 1.240 euro, staat het de vrederechter vrij om niet tot verzegeling over te gaan, maar om zelf een inventaris op te maken van de inboedel en de gelden die worden aangetroffen in het pand. Deze goederen worden dan toevertrouwd aan een door de vrederechter benoemde curator. De verhuurder kan zich vervolgens tot deze curator wenden om de huurovereenkomst te beëindigen en het gehuurde goed te laten ontruimen. Enig nadeel is wel dat de meerderheid van de rechtspraak en rechtsleer meent dat de door de vrederechter aangestelde curator niet de bevoegdheid kan krijgen tot vrijgave van de huurwaarborg.

Contractuele afwijkingen

Noteer nog dat het de partijen is toegestaan om contractueel af te wijken van het principe van de verderzetting van de overeenkomst door de erfgenamen. Zo kan men in de huurovereenkomst rechtsgeldig voorzien dat het huurcontract wordt afgesloten onder de ontbindende voorwaarde van het overlijden van de huurder. Voorts kan er ook een clause worden opgenomen die de erfgenamen een verkorte opzeggingstermijn toekent.