

## HUURRECHT & SCHEIDING

Er bestaat soms onduidelijkheid over **het lot van de huurovereenkomst** ingeval van een echtscheiding of feitelijke scheiding van al dan niet wettelijk samenwonenden. Wie moet de huur betalen? Wie is gebonden door de overeenkomst, wanneer de huur slechts door 1 van de 2 partners werd afgesloten?

Het gebeurt soms dat een huurovereenkomst wordt afgesloten door één persoon die dan huwt, waarna beiden in de huurwoning trekken. Op het eerste gezicht zou je kunnen denken dat diegene die later erbij komt en de huurovereenkomst niet heeft ondertekend, daardoor niet gebonden is en ook geen rechten op de huur kan laten gelden. Dit is echter niet zo. Deze problematiek wordt geregeld door art 215, § 2 en 222 B.W. Art 215, §2 1° lid B.W. hetwelk stelt: "*Het recht op de huur van het onroerend goed dat één der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs voor het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, behoort aan beide echtgenoten gezamenlijk, niettegenstaande enige hiermede strijdige overeenkomst.*"

Artikel 215 van het burgerlijk wetboek verleent dus aan elk van de echtgenoten de hoedanigheid van huurder zelfs wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten door slechts één enkele echtgenoot, dit zelfs bij het afsluiten voor het huwelijk. Elke bepaling die iets anders zou stipuleren, wordt als nietig beschouwd. Dit heeft niet alleen gevolgen met betrekking tot de huurrechten - zoals het genot van de woning - maar ook tot hun huurplichten, zoals de betaling van de huur en het onderhouden van de woning.

**De betaling van de huur:** Eén van de belangrijkste verplichtingen voor een huurder is de betaling van de huur en het onderhouden van de woning als een "goed huisvader". Art 222 B.W. stelt dat alle schulden - behalve de buitensporige - aangegaan door één van de echtgenoten ten behoeve van de huishouding, de andere echtgenoot hoofdelijk bindt. Het sluiten van een huurovereenkomst voor de gezinswoning wordt als dergelijke schuld beschouwd, en verbindt beide echtgenoten. Zelfs al werd de huurovereenkomst slechts door één van hen ondertekend, en zelfs al gebeurde dit voor het huwelijk. De aard van het huwelijkscontract, wettelijk of scheiding van goederen, speelt hier geen enkele rol. De eigenaar kan beide echtgenoten of elk afzonderlijk aanspreken voor betaling van de huur.

**Wat wanneer één echtgenoot de woning verlaat?:** Indien de huurovereenkomst door beide echtgenoten werd ondertekend, dan zal die echtgenoot die de woning verlaat gebonden blijven door de huurovereenkomst en kan hij dus aangesproken worden door de eigenaar/ verhuurder voor betaling van de huur. Hij zal er dus best aan doen om zo vlug mogelijk met de eigenaar/verhuurder een regeling te treffen of een opzeg te betekenen.

Wanneer slechts één van de echtgenoten de huurovereenkomst heeft getekend, dan wordt door sommige rechtspraak gesteld dat de echtgenoot die alleen ondertekende alleen zal moeten instaan voor de verplichtingen van de huurovereenkomst vanaf het definitief worden van de echtscheiding. Volgens sommige rechtspraak zelfs vanaf de feitelijke scheiding. Die feitelijke scheiding kan evenwel niet tegengesteld worden aan derden te goeder trouw, zoals de eigenaar/verhuurder, die gecontracteerd hebben, onwetend van die feitelijke scheiding.

**Voorlopige toewijzing:** Voormelde principes doen uiteraard geen afbreuk aan de bevoegdheid van de rechter om de gezinswoning voorlopig toe te wijzen aan één van de echtgenoten. Door de vrederechter zal dan ook worden bepaald wie verder instaat voor de betaling van de huur of de afbetaling.

Dit impliceert evenwel niet dat de verhuurder de beide echtgenoten afzonderlijk niet meer zou kunnen aanspreken. De uitspraak van de rechter is in dat geval niet tegenstelbaar aan de eigenaar/verhuurder. De beschikking van de rechter brengt in dat geval alleen mee dat een verrekening kan gebeuren van de ene echtgenoot ten aanzien van de andere echtgenoot.

Opzegging van de huurovereenkomst: Art 215 B.W. bepaalt dat elke opzegging of kennisgeving betreffende de huur moet betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of moet uitgaan van beiden gezamenlijk. Deze verplichting voor de eigenaar om te betekenen aan elk van de echtgenoten afzonderlijk geldt zelfs ingeval een echtgenoot die de huurovereenkomst niet mee ondertekend heeft, de woning vrijwillig of ingevolge gerechtelijk bevel verlaat.

**Wat bij samenwonen?:** De bescherming van art 215 B.W. en 222 B.W. is ook van toepassing op de wettelijk samenwonenden doch niet op de feitelijk samenwonenden. Bij een breuk tussen feitelijk samenwonenden, kan diegene die alleen de huurovereenkomst ondertekende via de rechtbank de uitzetting van de partner vragen. Indien beiden de overeenkomst hebben ondertekend kan geen van hen de uitzetting van de andere vorderen.

René KUMPEN