

Medehuur in het Vlaams Gewest na 1 januari 2019

Document uitgegeven door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

*Het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **juni 2022** die alle vorige vervangt.*

1 INHOUD

2	BEGRIPSAFBAKENING	4
3	TOEPASSELIJKE BEPALINGEN	4
4	BESCHERMING MEDEHUURDERS PRIMAIR STELSEL	6
5	MEDEHUUR VLAAMS WONINGHUURDECREET	9
5.1	ECHTGENOTEN EN WETTELIJK SAMENWONENDEN	10
5.1.1	Algemeen	10
5.1.2	Regeling artikel 51 vlaams Woninghuurdecreet	11
5.2	FEITELIJK SAMENWONENDEN	14
5.2.1	Algemeen	14
5.2.2	Contractuele medehuur : beide partners zijn contractpartij in het huurcontract	14
5.2.3	Wettelijke medehuur	15

2 BEGRIPSAFBAKENING

In de huidige tijdsgeest is medehuur niet langer weg te denken als samenlevingsvorm binnen onze maatschappij, die mede door economische en sociologische veranderingen een pluraliteit aan samenlevingsvormen kent.

Medehuur kan op zijn eenvoudigst worden omschreven als het huren met een andere persoon.

Medehuur binnen het woninghuurrecht kan enerzijds ontstaan wanneer minimum twee personen samen een woninghuurovereenkomst afsluiten. In dit geval is er sprake van contractuele medehuur. Daarnaast behelst medehuur ook het geval waar de woninghuurovereenkomst initieel door één persoon werd afgesloten en er zich op basis van de nieuwe regels betreffende medehuur een huurder aan de overeenkomst toevoegt. In dit laatste geval spreekt men van wettelijke medehuur.

Op vlak van medehuur is er een waaier aan toepassingen denkbaar. In eerste instantie valt te denken aan het geval waar echtgenoten of wettelijke samenwoners samen een woning huren. Daarnaast is er tevens sprake van medehuur wanneer vrienden of collega's beslissen om samen een appartement te huren. Ook studenten die samen een huis delen, kunnen onder het regime van medehuur vallen.

In deze bijdrage beperken we ons tot het regime van medehuur, zoals dit geldt in het Vlaams Gewest.

3 TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

Het gemeen huurrecht bevat geen bijzondere bepalingen aangaande medehuur.

Wel, kunnen we in het gemeen recht een regeling terugvinden voor de echtgenoot of de wettelijk samenwonende die na het afsluiten van het huurcontract komt inwonen.

Specifiek voor echtgenoten geldt artikel 215 van het Oud Burgerlijk Wetboek ([hierna ook 'OBW'](#)). Dit artikel kent aan echtgenoten een bijzondere bescherming toe met betrekking tot de gezinswoning. Essentieel in dit verband is dat het huurrecht op de gezinswoning toebehoort aan beide echtgenoten gezamenlijk, niettegenstaande iedere hiermee strijdige overeenkomst. De bijzondere bescherming van artikel 215,§2 OBW bestaat er meer specifiek in dat de opzeggingen, kennisgevingen en exploitatie betreffende de huur moeten worden gezonden afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. De ratio legis van deze bepaling is logisch en bestaat erin dat men wenst te vermijden dat een van beide echtgenoten buiten zijn wil de gezinswoning zou kunnen verliezen.

Treedt men lopende de huurovereenkomst in het huwelijk, dan is het aangewezen om dit formeel ter kennis te brengen van de verhuurder.

De bescherming die wordt geboden door artikel 215 Oud Burgerlijk Wetboek treedt in voege door het loutere feit van het huwelijk en blijft van kracht tijdens de volledige duurtijd van het huwelijk.

Aan wettelijk samenwonenden wordt een gelijkwaardig beschermingsregime toegekend, middels artikel 1476 OBW. Krachtens dit artikel genieten wettelijk samenwonenden van een onverdeeld huurrecht dat vervalt bij het overlijden van een van de samenwonenden en bij de gemeenschappelijke of eenzijdige beëindiging van het statuut van samenwoning.

Wordt de wettelijke samenwoning aangegaan nadat de huurovereenkomst door een van de samenwoners werd afgesloten, dan is het opnieuw aan te bevelen om de verhuurder hiervan formeel in kennis te stellen om verdere discussies te vermijden.

Naar aanleiding van de zesde staatshervorming werden de bevoegdheden inzake o.m. de woninghuurwetgeving overgeheveld naar de gewesten. Het Vlaams Gewest maakte hiervan handig gebruik door de uitvaardiging van een eigen Vlaamse woninghuurregelgeving die ligt vervat in het Vlaams Woninghuurdecreet. Ook dit decreet voorziet bijzondere bepalingen betreffende de medehuur. De Vlaamse decreetgever opteerde ervoor om dit zowel te doen voor echtgenoten/wettelijk samenwonenden als voor feitelijke samenwoners. De regels betreffende medehuur liggen, voor wat het Vlaams Gewest betreft, vervat in de artikelen 51 (wettelijk samenwonenden) en 52 (feitelijk samenwonenden) van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Specifiek voor wat medehuur in het Vlaams Gewest betreft, dient bijgevolg rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Oud Burgerlijk Wetboek, alsook met het Vlaams Woninghuurdecreet (art. 51 en 52). De bevoegdheidsoverdracht heeft er bovendien ook voor gezorgd dat de relatie tussen het familierecht en het huurrecht nog complexer is geworden, omdat er op Vlaams niveau een specifieke regeling inzake medehuur is uitgewerkt voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (echtgenoten en wettelijke samenwoners). Dit is niet het geval voor het Brussels en het Waals Gewest.

Op een aantal vlakken loopt de bescherming van het primair stelsel die aan echtgenoten en wettelijk samenwoners wordt geboden gelijk aan deze onder het Vlaams Woninghuurdecreet. Zo is zowel de regeling in het primair stelsel als deze in het Vlaams Woninghuurdecreet van dwingend recht. Dit heeft tot gevolg dat de geboden bescherming dus niet conventioneel kan uitgesloten worden. Een belangrijk punt van verschil tussen de bescherming geboden onder het primair stelsel en deze onder het Vlaams Woninghuurdecreet is dat de Vlaamse decreetgever er bewust voor koos om – in tegenstelling tot bij het primair stelsel – een regeling uit te werken waarbij ook bescherming wordt voorzien na de beëindiging van de relatie (het huwelijk of de wettelijke samenwoning). Het statuut van medehuurder op grond van het Vlaams Woninghuurdecreet eindigt dus niet bij het beëindigen van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Doordat beide echtgenoten of wettelijke samenwoners als huurders worden beschouwd, worden zij na de echtscheiding of beëindiging van de wettelijke samenwoning gelijkwaardig behandeld. Hierin verschilt de Vlaamse regeling aldus fundamenteel van de federale.

Een ander verschilpunt is dat de federale regeling het enkel heeft over een bescherming voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (gehuwden en wettelijk samenwonenden). De Vlaamse decreetgever voorziet deze regeling nu ook uitdrukkelijk voor de feitelijk samenwonenden.

4 BESCHERMING MEDEHUURDERS PRIMAIR STELSEL

Zoals hoger reeds aangehaald, dient voor wat medehuur betreft, tevens te worden teruggegrepen naar de bepalingen uit het primair stelsel van toepassing op echtgenoten en wettelijk samenwonenden.

Artikel 215 van het Oud Burgerlijk Wetboek luidt als volgt:

§ 1. De ene echtgenoot kan zonder de instemming van de andere niet onder bezwarende titel of om niet onder de levenden beschikken over de rechten die hij bezit op het onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning dient, noch dat goed met hypotheek bezwaren.

Hij kan zonder die instemming evenmin onder bezwarende titel of om niet onder de levenden beschikken over het huisraad dat aanwezig is in het goed dat het gezin tot voornaamste woning dient, noch dat huisraad in pand geven.

Indien de echtgenoot wiens instemming vereist is, deze zonder gewichtige redenen weigert, kan de andere echtgenoot zich door de familierechtbank, laten machtigen om de handelingen alleen te verrichten.

§ 2. Het recht op de huur van het onroerend goed dat een 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.

De opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. (Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts inroepen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.)

Elk geschil tussen de echtgenoten omtrent de uitoefening van dat recht wordt beslist door de familierechtbank.

Artikel 215, §2 OBW kent aldus een onverdeeld huurrecht toe aan beide echtgenoten gezamenlijk. Ten gevolge hiervan wordt vereist dat alle opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk van de echtgenoten afzonderlijk of moeten uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. Elk van de echtgenoten kan de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, evenwel slechts inroepen indien de verhuurder kennis heeft van het huwelijk.

Over de bij wet vereiste kennis van het huwelijk in hoofde van de huurder is in het verleden reeds heel wat inkt gevloeid. In een interessant arrest van 20 april 2017 diende ook het Hof van Cassatie zich uit

te spreken over deze problematiek¹. Het geschil dat aanleiding gaf tot het cassatieberoep betreft de betwisting van een huuropzegging die door de verhuurder enkel aan de contracterende echtgenoot in spe werd betekend. De verhuurder meende zich bij de opzegging, die enkel aan de man werd toegezonden, te mogen steunen op een beding in de huurovereenkomst. Dit beding verplichtte de contractant-huurder om de verhuurder in kennis te stellen van elke wijziging van zijn burgerlijke staat. Omdat de huurder na het afsluiten van de huurovereenkomst was gehuwd en de verhuurder daarvan niet in kennis had gesteld, beweerde de verhuurder geen wettige kennis te hebben van het huwelijk. De opzeg die hij enkel aan de contractant-huurder had gezonden, was volgens hem dan ook geldig gebeurd, zonder bijkomende betekening aan de echtgenote van de contractant-huurder.

Zowel het vredegerecht als de Franstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel, volgde de redenering van de verhuurder en verklaarde de opzeg van de verhuurder rechtsgeldig. De rechtbank van eerste aanleg te Brussel steunde haar beslissing hiertoe op 4 elementen: (1): de man ging de huurovereenkomst alleen aan, (2) de huurovereenkomst stelde de verhuurder vrij van een dubbele opzegging in geval van huwelijk van de huurder, (3) de echtgenoten brachten de verhuurder niet op de hoogte van hun huwelijk en (4) alle aan de verhuurder verzonden brieven gingen uitsluitend uit van de contractant-huurder.

Het Hof van Cassatie was het evenwel niet eens met deze redenering en oordeelde in haar arrest dat het bestreden vonnis een schending inhield van artikel 215,§2 BW. Het Hof van Cassatie meende dat de werkelijke kennis van het huwelijk in hoofde van de verhuurder volstaat opdat de benadeelde echtgenoot, hier dus de vrouw, de nietigheid van de opzegging zou kunnen invoeren.

De werkelijke kennis van het huwelijk in hoofde van de verhuurder moet worden bewezen door de beschermde echtgenoot. Deze kennis kan worden aangetoond met alle middelen van recht. Uit de rechtspraak blijkt dat in deze rekening kan worden gehouden met een uitgebreide waaier aan bewijsmiddelen. Zo werd de werkelijke kennis in hoofde van de verhuurder aangenomen, omdat deze naast de huurders woonde en hij als werkgever van de contractant-huurder ook inzage had in de sociale documenten van de huurder. Uit de bewijsmiddelen vloeien in de rechtspraak feitelijke vermoedens voort, op grond waarvan de rechter kan oordelen of de vereiste kennis al dan niet aanwezig is. Wanneer een verhuurder zich wil beroepen op de afwezigheid van kennis van het huwelijk (of de wettelijke samenwoning), zal de feitenrechter dus moeten overgaan tot een beoordeling van de feiten om te bepalen of er op het ogenblik van de opzegging al dan niet sprake was van werkelijke kennis van het huwelijk in hoofde van de verhuurder.

Hoewel het voor het Hof van Cassatie niet mogelijk is om over te gaan tot een beoordeling van de feiten, kunnen uit het arrest toch een aantal belangrijke feitelijke gegevens afgeleid worden die zouden kunnen volstaan om een werkelijke kennis van het huwelijk in hoofde van de verhuurder aan te tonen. Zo was er tussen de betrokken partijen in het verleden reeds sprake van een rechtszaak waarin een vonnis werd geveld, waarin meermaals uitdrukkelijk melding werd gemaakt van het feit dat de huurders gehuwd waren. Uit datzelfde vonnis was bovendien ook gebleken dat de echtgenote van de contractant-huurder vrijwillig was tussengekomen in de procedure.

Een andere vraag die zich in het verleden regelmatig stelde betreffende de toepassing van artikel 215,§2 van het Oud Burgerlijk Wetboek, betrof meer specifiek de vereiste van betekening van de

¹ Cass. 20 april 2017, *T.Fam.* 2019, afl. 6, 169.

opzegging aan beide echtgenoten afzonderlijk. Initieel werd deze vereiste zeer strikt ingevuld, in die zin dat wel degelijk vereist werd dat elke opzegging vanwege de verhuurder moest gebeuren door middel van twee afzonderlijke brieven of betekeningen. Later veranderde dit standpunt nadat het Hof van Cassatie in haar arrest van 22 maart 1991² besliste dat een huuropzegging in één brief toch mogelijk moest zijn op voorwaarde dat er is voldaan aan 3 cumulatieve voorwaarden. Aldus is volgens het Hof van Cassatie vereist dat: (1) de opzegging moet gebeuren bij aangetekend schrijven met ontvangstkaart, (2) de beide echtgenoten deze ontvangstkaart afzonderlijk moeten tekenen en (3) de verhuurder moet bewijzen dat elke echtgenoot daadwerkelijk kennis heeft genomen van de opzegbrief. Ten gevolge van deze beslissing van het Hof van Cassatie is de feitenrechter bijgevolg niet langer verplicht om de relatieve nietigheid uit te spreken van een kennisgeving of exploit indien is voldaan aan de voorwaarden zoals gedefinieerd in bovenvermeld arrest van het Hof van Cassatie.

Indien de echtgenoten zich dus willen beroepen op de bescherming vervat in artikel 215,§2 OBW dragen zij de bewijslast om aan te tonen dat de verhuurder een werkelijke kennis had van het huwelijk. Wil de verhuurder zich daarentegen beroepen op de uitzondering die door het Hof van Cassatie werd geformuleerd, krachtens dewelke een opzegging aan één van de echtgenoten toch als geldig kan worden aanzien op voorwaarde dat aan 3 cumulatieve voorwaarden is voldaan, dan rust de bewijslast hiertoe op de verhuurder.

Samengevat: indien de verhuurder geen kennis had van het huwelijk, was de opzegging die werd betekend aan een van de echtgenoten geldig. Pas indien zou worden aangetoond dat de verhuurder er wel kennis van had, dient de feitenrechter te oordelen of de opzegging gebeurde op een manier die voldoet aan de vereisten zoals uiteengezet in het arrest van het Hof van Cassatie. In casu had de verhuurder evenwel kennis van het huwelijk, waardoor de geldigverklaring door de feitenrechter van de opzegging die enkel aan de contractant-huurder werd betekend, een schending inhield van artikel 215,§2 OBW.³

Wettelijk samenwonenden kennen een gelijkaardig beschermingsstatuut op de hoofdwoning van de wettelijk samenwonenden in navolging van artikel 1477 OBW.

In tegenstelling tot gehuwden en wettelijk samenwonenden, wordt aan feitelijk samenwonenden geen specifieke bescherming geboden onder het primair stelsel. De bepalingen van de artikelen 215,§2 en 1477 Oud Burgerlijk Wetboek kunnen bijgevolg niet naar analogie worden toegepast voor wat de feitelijk samenwonenden betreft.

² Cass. 22 maart 1991, AR 7205, *Arr. Cass.* 1990, 782.

³ L. MORTIERS, "Two sides to the story: werkelijke kennis van het huwelijk in hoofde van de verhuurder bij opzegging van de huur van de gezinswoning", *T.Fam.* 2019 afl. 6, 170-176.

Besluit Bescherming medehuuders primair stelsel

De gehuurde gezinswoning geniet bescherming voor zowel gehuwden als voor wettelijk samenwonenden krachtens het primair stelsel. De bescherming houdt concreet in dat het recht op de huur van het onroerend goed dat één van de echtgenoten gehuurd heeft en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, toebehoort aan beide echtgenoten of wettelijk samenwonenden gezamenlijk. Elk van de echtgenoten of wettelijk samenwonenden wordt dus voor het geheel huurder.

Belangrijk gevolg in de praktijk van deze bescherming is dat de opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende de huur van de woning moeten gezonden worden of betekend worden aan beide echtgenoten of wettelijk samenwonenden, dan wel moeten uitgaan van beide gezamenlijk. De huurders (echtgenoten of wettelijk samenwonenden) moeten bijgevolg samen optreden voor handelingen die de huisvesting in het gedrang kunnen brengen. 1 echtgenoot kan dus bijvoorbeeld niet alleen de huurovereenkomst opzeggen. Ook in hoofde van de verhuurder speelt de beschermingsregeling. Hij is verplicht om opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende de huur aan beide echtgenoten afzonderlijk toe te zenden of te betekenen.

De sanctie indien deze verplichting niet wordt gerespecteerd bestaat in de nietigheid van de gestelde handeling, in te roepen door de beschermde echtgenoot. Zo zal de echtgenoot die niet werd betrokken bij de opzeg gegeven door de verhuurder de nietigheid ervan kunnen invoeren. Deze nietigheidssanctie kan evenwel enkel worden ingeroepen indien kan aangetoond worden dat de verhuurder werkelijke kennis had van het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

5 MEDEHUUR VLAAMS WONINGHUURDECREET

Ook de Vlaamse decreetgever werkte specifieke bepalingen uit betreffende medehuur. De artikelen 51 en 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevatten een specifieke regeling voor echtgenoten, wettelijke en feitelijke samenwoners die medehuurder kunnen worden bij een woninghuurovereenkomst gesloten door de andere partner of een derde.

Hieronder wordt eerst de regeling die werd ingevoerd voor echtgenoten en wettelijk samenwoners besproken, waarna dieper wordt ingegaan op de regeling voor feitelijk samenwonenden. Voor wat de feitelijk samenwonenden betreft, wordt tevens het onderscheid toegelicht tussen de situatie van contractuele en wettelijke medehuur.

5.1 ECHTGENOTEN EN WETTELIJK SAMENWONENDEN

5.1.1 ALGEMEEN

De regeling inzake medehuur bij echtgenoten en wettelijk samenwonenden wordt uiteengezet in artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet (hierna ook 'VWHD').

De regeling van artikel 51 VWHD houdt in dat de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van rechtswege huurder wordt, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten. De echtgenoot of de wettelijk samenwonende wordt dus automatisch medehuurder. Dit principe geldt ook wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

De bepaling van artikel 51 VWHD werkt aanvullend op artikel 215,§2 Oud Burgerlijk Wetboek. Evenwel gaat het in artikel 51 VWHD niet over een onverdeeld recht op huur, zoals dit wel het geval is onder artikel 215,§2 Oud Burgerlijk Wetboek. Op dit vlak houdt artikel 51 VWHD een belangrijke innovatie in ten aanzien van de regeling van artikel 215,§2 Oud Burgerlijk Wetboek. Het gegeven dat beide huurders als volwaardig en gelijk beschouwd worden, houdt in dat ze ook bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning op gelijke wijze moeten worden behandeld. De medehuurders kunnen in dit geval beslissen wie de huur voortzet. Komen ze niet tot een akkoord, dan kan de Vrederechter gevat worden die vervolgens beslist wie de huur kan voortzetten en wat het tijdstip is waarop de andere persoon geen huurder meer is. Onder het primair stelsel is dit niet het geval, gezien de bescherming van artikel 215,§2 Oud Burgerlijk Wetboek juist een einde neemt wanneer het huwelijk of de wettelijke samenwoning wordt beëindigd. Dit was meteen ook een van de grote tekortkomingen van artikel 215 Oud Burgerlijk Wetboek: Het feit dat de huurders zich niet langer op het wettelijk medehuurderschap kunnen beroepen op het moment dat zij de bescherming niet het meeste nodig hebben, m.n. wanneer de relatie tussen beide huurders wordt beëindigd. Wie onder artikel 215 Oud Burgerlijk Wetboek in de gezinswoning kon blijven wonen was afhankelijk van de contractuele positie, alsook van de huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht.

Op dit vlak betreft de regeling van artikel 51 VWHD dus een echte innovatie ten aanzien van de voorheen bestaande situatie. Beide medehuurders worden daarbij gelijkwaardig behandeld, zonder voorkeur voor de oorspronkelijke of contractuele huurder.

5.1.2 REGELING ARTIKEL 51 VLAAMS WONINGHUURDECREET

Art. 51. Echtgenoten en wettelijke samenwoners

§ 1. De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten.

De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

§ 2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§ 3. In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is.

Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

5.1.2.1 Rechten en plichten

Vanaf het huwelijk of de verklaring tot wettelijke samenwoning, kan de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner zich beroepen op de rechten die voortvloeien uit het huurcontract. Het gaat dan bijvoorbeeld om het recht op rustig huurgenot. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 51, § 2, laatste zin VWHD). Wil de verhuurder de woninghuurovereenkomst bijvoorbeeld vroegtijdig opzeggen, dan heeft dit tot gevolg dat diens opzegging aan de beide partners gericht moet worden om rechtsgeldig te zijn.

In de regel kunnen de huurders enkel samen de huurovereenkomst opzeggen. Het is dus niet mogelijk dat één huurder met toestemming van de verhuurder de huur stopzet, lopende het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Zolang het huwelijk of de wettelijke samenwoning duurt, zal diegene die opzegt immers op grond van artikel 51, §1 VWHD opnieuw en automatisch medehuurder worden. De opzeg die uitgaat van één medehuurder blijft in die omstandigheden dan ook zonder gevolg.

Het automatisch statuut van huurder versterkt ook de rechtspositie bij het overlijden van de partner of echtgenoot, wanneer alleen die laatste initieel het huurcontract had ondertekend. Met de regeling vervat in artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet staat nu zonder meer vast dat het verblijf van de overlevende partner of echtgenoot niet als een bewoning zonder recht of titel kan worden beschouwd.

Het automatisch medehuuderschap heeft tevens tot gevolg dat de partner gehouden is tot de verplichtingen, die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Het medehuuderschap onder het Vlaams Woninghuurdecreet beslaat daarmee zowel de actief- als passiefzijde van de huurovereenkomst. Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt specifiek dat de huurders tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst (art. 51, § 2 VWHD). Dat betekent dat de verhuurder steeds elk van de partners voor het geheel van de verplichtingen kan aanspreken, bijvoorbeeld voor de betaling van eventuele huurachterstallen.

Belangrijke nuance is wel dat de partner of echtgenoot niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij of zij huurder werd (art. 51, § 2, in fine VWHD). De medehuuder kan dus niet aangesproken worden voor huurachterstallen of huurschade ontstaan voor het huwelijk of het afleggen van de verklaring tot wettelijke samenwoning.

In dit geval speelt uiteraard wel de kwestie van de bewijslast. Ingeval van huurschade, zal het bijvoorbeeld niet evident zijn om aan te tonen wanneer deze juist is ontstaan, hetzij voor, hetzij na het huwelijk of de verklaring tot wettelijke samenwoning. De opmaak van een tussentijdse plaatsbeschrijving kan hierin duidelijkheid brengen. Ingeval van discussie, rust de bewijslast op de medehuuder om aan te tonen dat de huurschade dateert van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning.

5.1.2.2 Beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning

In eerste instantie dienen de huurders zelf te bepalen wie de huurovereenkomst zal voortzetten.

Komen de huurders tot een onderling akkoord, dan dienen zij de verhuurder op de hoogte te brengen van de gegevens van de echtgenoot of de wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet, alsook van het tijdstip daarvan.

Het is echter ook denkbaar dat beide partners de huurovereenkomst willen verderzetten en dat er geen akkoord wordt bereikt over wie de huurovereenkomst zal verderzetten. In dat geval kunnen zij zich, op basis van artikel 51, §3 VWHD, tot de Vrederechter wenden. Het is de Vrederechter die vervolgens zal bepalen wie de huurovereenkomst kan voortzetten, alsook het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is (art. 51, §3, 1^e lid VWHD).

De verhuurder heeft in deze dus geen zeggenschap over welke van de partners het goed verder zal bewonen. Bijgevolg kan het voorkomen dat de verhuurder verplicht zal worden de huurovereenkomst verder te zetten met een huurder die de huurovereenkomst oorspronkelijk niet heeft getekend. De verhuurder beschikt dus niet over inspraak in de keuze omtrent welke huurder de huurovereenkomst voortzet, noch over enige verzetsmogelijkheid.

Dit alles heeft bovendien een impact op de hoofdelijke gehoudenheid van de medehuuders ten opzichte van de verhuurder. Immers, het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet niet in een verdere

hoofdelijke gehoudenheid van de vertrekkende medehuurder voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst. Er is dus geen sprake meer van een hoofdelijke gehoudenheid, behalve wanneer de huurovereenkomst initieel door beide partners werd ondertekend. Enkel in dit geval, kan de verhuurder de vertrokken huurder gedurende 6 maanden na het vertrek aanspreken voor de betaling van de huurprijs (art. 51, § 3, 2^e lid VVHD).

Samengevat komt deze regeling dus op het volgende neer:

- Indien slechts één van de partners initieel het huurcontract ondertekenden: geen enkele hoofdelijke gehoudenheid bij vertrek, ook als het gaat om het vertrek van de partner die initieel de huurder was;
- Indien beide partners initieel het huurcontract ondertekenden: enkel hoofdelijke gehoudenheid gedurende zes maanden na het vertrek.

Het spreekt voor zich dat deze regeling problematische gevolgen kan hebben wanneer naderhand blijkt dat de overgebleven huurder niet voldoende solvabel is om de huur alleen te betalen.

Besluit Bescherming echtgenoten/wettelijk samenwonende partners VVHD

Ook het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in een bijzondere beschermingsregeling voor gehuwden en wettelijk samenwonende partners. Als principe geldt dat er sprake is van een automatisch medehuurderschap. De huurders oefenen bijgevolg samen de rechten uit die verbonden zijn aan het medehuurderschap en zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Evenwel is de medehuurder niet gehouden tot naleving van de verplichtingen die zijn ontstaan van voor hij medehuurder werd.

In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning, beslissen de medehuurders in eerste instantie zelf wie de huurovereenkomst zal verder zetten. Bereiken zij onderling geen akkoord, dan zal de Vrederechter beslissen wie van de medehuurders de huurovereenkomst kan verderzetten en vanaf welk tijdstip. Indien de huurovereenkomst initieel door beide huurders werd ondertekend, kan de vertrekkende huurder evenwel nog gedurende maximum 6 maand aangesproken worden in betaling van de huurprijs.

5.2 FEITELIJK SAMENWONENDEN

5.2.1 ALGEMEEN

Zoals hoger reeds aangehaald, betreft de invoering van een specifiek stelsel van medehuur voor de feitelijk samenwonenden een belangrijke nieuwigheid onder het Vlaams Woninghuurdecreet. Voor wat feitelijk samenwonenden betreft, kan immers niet worden gesteund op het wettelijk medehuuderschap, zoals voorzien door artikel 215 Oud Burgerlijk Wetboek.

Het grote verschil met het regime van de wettelijk samenwonenden en gehuwden is dat de persoon die zich bij een bestaande huurder wil voegen, niet van rechtswege de status van medehuurder verkrijgt. Diens rechtspositie was tot voor de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet dus bijzonder precair. Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet echter wel in de mogelijkheid om een dergelijke situatie te creëren.

In tegenstelling tot de regeling voorzien in het Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vereist het Vlaams Woninghuurdecreet niet dat de feitelijk samenwonende huurders hun onderlinge verhoudingen (wederzijdse rechten en plichten) regelen in een medehuurpact. Vanuit het oogpunt van een goede contractpraktijk zou dit nochtans raadzaam zijn.

Onder feitelijk samenwonenden wordt iedereen begrepen die niet wettelijk samenwonend of gehuwd is. Het gaat bijvoorbeeld om koppels die feitelijk samenwonen, maar evengoed om vrienden die beslissen om samen een appartement te huren om de kosten te drukken.

5.2.2 CONTRACTUELE MEDEHUUR: BEIDE PARTNERS ZIJN CONTRACTPARTIJ IN HET HUURCONTRACT

In principe komt de regeling van het Vlaams Woninghuurdecreet, zoals opgenomen in artikel 52 VWHD, slechts tegemoet aan de situatie waarbij een persoon zich bij (een) bestaande huurder(s) wil voegen. Is er sprake van contractuele medehuur, zijnde het geval waar beide partners contractspartij zijn bij het huurcontract, dient in de regel nog steeds te worden teruggegrepen naar het verbintenissenrecht om de rechtspositie van de huurders te bepalen.

Indien beide samenwonende partners het huurcontract hebben ondertekend, zijn zij op grond van het contract beiden huurder van het goed. Het recht op huur behoort bijgevolg in onverdeelde toe aan beide samenwonende partners. In hun hoedanigheid van schuldenaar van de huurverbintenissen staan beide samenwonende partners in voor de huurverbintenissen. Hier geldt principieel dat de verbintenissen worden verdeeld. Bijgevolg is elke medehuurder slechts gehouden de huurprijs en andere kosten te voldoen in verhouding tot zijn deel, dit is ten belope van de helft. Evenwel kan er geopteerd worden om een clause van hoofdelijkheid en ondeelbaarheid in de huurovereenkomst op

te nemen. Door middel van een beding van hoofdelijkheid zijn de verschillende huurders eenzelfde prestatie verschuldigd en kan de verhuurder van ieder van hen de betaling van de volledige som huurgeld vragen. Wanneer één huurder het volledige bedrag heeft vereffend zijn alle huurders bevrijd. De huurder die de volledige huurprijs betaald heeft, kan van de andere huurder het aandeel van deze laatste terugvragen. Indien de verhuurder van dit beding gebruik maakt, vermindert dit zijn insolventie risico aanzienlijk.

Wenst de verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen, dan zal deze de opzegging in principe aan beide medehuurders moeten doen, behoudens wanneer hoofdelijkheid werd bedongen. Het recht op huur behoort immers aan beide huurders in onverdeeldheid toe. De opzegging aan één van de samenwonenden is bijgevolg niet tegenstelbaar aan de andere.

De opzegging van de huur dient in principe tevens van beide medehuurders uit te gaan. Evenwel gingen in het verleden reeds stemmen op die de mogelijkheid erkennen dat een van de huurders een opzegging in zijn hoofd kan doen, op grond van zijn principiële contractuele vrijheid. Het Hof van Cassatie bevestigde in zijn arrest van 17 februari 2017 immers reeds dat iedere medehuurder het recht heeft met de verhuurder overeen te komen om de huurovereenkomst wat hem betreft te beëindigen.

Wanneer zich huurders op basis van het wettelijk medehuurderschap (art. 52 VVHD) toevoegen aan de meervoudige contractuele huurrelatie is de regeling van artikel 52 VVHD wel van toepassing. Deze huurder kan onder bepaalde voorwaarden het statuut van wettelijk medehuurder verwerven krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet.

5.2.3 WETTELIJKE MEDEHUUR

Art. 52. Feitelijke samenwoning

§ 1. De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere persoon ook huurder wordt.

Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;

2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;

3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

§ 2. De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

§ 3. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, en 21, § 2, tweede lid, is niet verschuldigd.

De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders.

Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;

3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

5.2.3.1 Facultatieve contracttoetreding

Wie tijdens de loop van een huurovereenkomst feitelijk gaat samenwonen met de initiële huurder, wordt niet van rechtswege huurder, zoals dat wel het geval is voor gehuwden en wettelijk samenwonenden.

Voor feitelijk samenwonenden geldt het principe van de facultatieve contracttoetreding.

Dit houdt in dat men gezamenlijk een verzoek kan richten tot de verhuurder om ermee in te stemmen dat de andere persoon, die ondertussen zijn hoofdverblijfplaats heeft in de huurwoning, ook huurder zou worden (art. 52, §1 VWHD).

Dit verzoek moet uitgaan van zowel de persoon die huurder wil worden, als van de persoon die reeds huurder is. Als er reeds meerdere huurders zijn, moeten zij allen dit verzoek mee ondertekenen.

Als de verhuurder dit verzoek aanvaardt, wordt de desbetreffende persoon medehuurder.

De verhuurder kan echter ook zijn toestemming weigeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn, wanneer de persoon die medehuurder wil worden, insolvabel is.

Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet tevens in een regeling voor het geval de huurder(s) en de persoon, die huurder wenst te worden, van oordeel zijn dat de verhuurder zijn toestemming onterecht heeft geweigerd. In dat geval kunnen zij een vordering aanhangig maken bij de Vrederechter, die deze persoon dan als huurder kan aanvaarden. Het instellen van een vordering bij de Vrederechter is ook mogelijk wanneer de verhuurder binnen een termijn van drie maanden na het verzoek geen antwoord heeft geformuleerd (art. 52, § 1, 2^e lid VWHD).

De Vrederechter kan de vordering enkel afwijzen in vier gevallen (art. 52, § 1, 3^e lid VWHD):

1/ Als de potentiële huurder nog maar pas in het pand verblijft:

De Vrederechter zal de vordering afwijzen wanneer de potentiële medehuurder minder dan één jaar zijn hoofdverblijfplaats heeft in het pand. Bovendien moet de potentiële medehuurder aantonen dat hij of zij met de andere huurder(s) een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Lukt dat niet, dan kan de Vrederechter weigeren om het statuut van medehuurder toe te kennen.

2/ Wanneer de vordering een opportunistisch karakter heeft:

De Vrederechter kan negatief oordelen wanneer de vordering kennelijk alleen tot doel heeft om de betrokken persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan.

3/ Wanneer de potentiële medehuurder onvoldoende solvabel is:

De potentiële medehuurder dient voldoende waarborgen te bieden voor de betaling van de huur.

4/ Wanneer bij de aanvaarding van de persoon als medehuurder de bezettingsnorm die is vastgesteld krachtens de Vlaamse Codex Wonen zou worden overschreden.

De bezettingsnorm die in de Vlaamse Codex Wonen en bij uitbreiding in het technische verslag staat, is van openbare orde. De rechter kan bijgevolg geen situatie in stand houden die een inbreuk vormt op deze norm.

5.2.3.2 Rechten en plichten

Ook bij feitelijke samenwoning geldt dat alle huurders, dus ook de nieuw toegetreden huurders, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst. Dat betekent dat de verhuurder steeds elk van de huurders voor het geheel van de verplichtingen kan aanspreken, wat in het bijzonder van belang is ingeval van huurachterstallen.

Opnieuw geldt een belangrijke nuance, in die zin dat de nieuwe huurder niet gehouden is voor de verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij of zij huurder werd. Men kan dus niet aangesproken worden voor huurachterstallen of huurschade, ontstaan voordat men huurder werd.

De huurders oefenen ook samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 52, § 2 VVHD).

5.2.3.3 Beëindiging van de feitelijke samenwoning

Elke huurder heeft het recht om de huurovereenkomst op te zeggen ten persoonlijke titel (art. 52, § 3 VVHD). Daarvoor kan men de reguliere opzegmethodes gebruiken die voor hoofdverblijfplaatsen zijn voorzien. Het gaat dan om de reguliere opzeg met een opzegtermijn van drie maanden, de bijzondere opzegmogelijkheid bij een kortlopend huurcontract of de bijzondere opzeg van een niet-geregistreerd huurcontract.

Indien slechts één van de huurders opzegt ten persoonlijke titel (en de andere huurders dus niet vertrekken), dan is deze vertrekkende huurder geen opzegvergoeding verschuldigd. Uiteraard moet de huurder wel de toepasselijke opzegtermijn respecteren.

Deze regeling voor de opzeg door één van de huurders, laat de mogelijkheid onverlet dat de huurovereenkomst wordt opgezegd door alle huurders gezamenlijk. Enkel wanneer door een opzegging de huurovereenkomst volledig wordt beëindigd, zal de overeenstemmende opzeggingsvergoeding verschuldigd zijn.

De huurder, die in zijn naam heeft opgezegd, kan een nieuwe huurder voorstellen die in zijn plaats komt. Dit voorstel wordt dan geformuleerd richting de verhuurder enerzijds en de overblijvende huurder(s) anderzijds (art. 52, § 3, 2^e lid VVHD).

Het staat de verhuurder en de overblijvende huurder(s) vrij om al dan niet in te stemmen met dit voorstel. Weigert één van deze partijen of wordt er niet geantwoord binnen een termijn van drie maanden na het verzoek, dan kan de vertrekkende huurder zich tot de Vrederechter wenden. Deze kan vervolgens bepalen dat de persoon die de vertrekkende huurder wil vervangen, effectief huurder wordt. In de uitspraak wordt tevens het tijdstip bepaald waarop die persoon huurder wordt (art. 52, § 3, 3^e lid VVHD).

De Vrederechter kan dit verzoek enkel afwijzen in de volgende scenario's (art. 52, § 3, 4^e lid VVHD):

- Als de nieuwe huurder onvoldoende solvabel is;
- Als de overblijvende huurder(s) expliciet aangeven dat zij de nieuwe persoon niet kunnen aanvaarden. Het zijn immers de huurders die met de nieuwe persoon zullen moeten

samenleven. Volgens de decreetgever zullen zij evenwel niet al te lichtzinnig een nieuwe huurder weigeren, want indien er geen nieuwe huurder in de plaats van de vertrekkende huurder komt, zullen zij gehouden zijn dezelfde huurprijs te betalen met één huurder minder.

- Als de bezettingsnorm wordt overschreden.

De partijen doen er goed aan de nieuwe huurder officieel toe te voegen aan de huurovereenkomst via een addendum.

Het al dan niet aanvaarden van een nieuwe huurder heeft belangrijke consequenties voor de vertrekkende huurder. Als de nieuwe huurder als medehuurder wordt aanvaardt door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de rechter, is de vertrekkende huurder na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet meer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen. De verhuurder kan deze persoon dus niet meer aanspreken voor het betalen van de huurprijs (art. 52, § 3, 5^e lid VWHD).

Indien er geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of deze wordt niet aanvaard (door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de Vrederechter), kan de verhuurder de vertrekkende huurder tot zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs (art. 52, § 3, laatste lid VWHD).

Na afloop van deze termijn, zullen enkel nog de resterende huurders gehouden zijn om de volledige huurprijs en eventuele andere huurschulden te betalen, inclusief het aandeel waartoe de vertrekkende huurder voorheen was gehouden.

- **Rechtspraak: Vred. Genk 17 maart 2020 ; Vred. Genk 26 mei 2020⁴**

De Vrederechter te Genk werd geconfronteerd met de volgende casus. Twee medehuurders sluiten een woninghuurovereenkomst af, waarna één van hen verhuist en niet langer instaat voor de betaling van de helft van de huurprijs. De andere huurder blijft verder de helft van de huurprijs betalen. Beide medehuurders zijn in principe hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs. Elke medehuurder kan de huur op ieder tijdstip beëindigen met een opzeggingstermijn van 3 maanden, zonder vergoeding. Die opzegging kan ook mondeling gegeven worden. De medehuurder die opzegt kan een nieuwe huurder voorstellen. Desgevallend oordeelt de rechter die de aanvaarding kan afwijzen als de voorgestelde huurder vanuit financieel oogpunt voldoende waarborgen biedt voor de behoorlijke nakoming van de huur. Indien een mogelijke nieuwe huurder wordt voorgesteld op de zitting, past het om de zaak uit te stellen, om de verhuurder de mogelijkheid te bieden die nieuwe huurder te aanvaarden of te weigeren.

Uiteindelijk werd in deze zaak een minnelijke schikking in de vorm van een dading bereikt, waarbij de verhuurder de nieuwe medehuurder heeft aanvaard. De oorspronkelijke medehuurder die had opgezegd en die de huurwaarborg in handen van de verhuurder had betaald, kreeg de huurwaarborg

⁴ Vred Genk 17 maart 2020, AR20A267; Vred. Genk 26 mei 2020, AR20A267.

terug na aftrek van het deel van de door haar verschuldigde niet-betaalde huurprijs en kosten. De blijvende medehuurder en de nieuwe medehuurder plaatsten een nieuwe huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening op hun naam.

Besluit Bescherming feitelijk samenwonenden VWHD

Voor feitelijk samenwonenden werd door de Vlaamse decreetgever voorzien in een systeem van facultatieve contracttoetreding. Dit verzoek moet uitgaan van zowel de persoon die huurder wil worden, als van de persoon die reeds huurder is. Als de verhuurder dit verzoek aanvaardt, wordt de persoon in kwestie medehuurder. De verhuurder kan daarentegen ook zijn toestemming weigeren. Mene de huurder(s) en de persoon die de huurder die medehuurder wil worden, dat de verhuurder ten onrechte zijn toestemming heeft geweigerd, kan men zich richten tot de Vrederechter. Deze laatste kan de vordering enkel afwijzen in de 4 limitatief opgesomde gevallen. De medehuurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot uitvoering van de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en oefenen ook samen de rechten uit.

Elke medehuurder heeft het recht om de huurovereenkomst op te zeggen voor wat zijn deel betreft, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maand. De vertrekkende huurder kan een nieuwe huurder voorstellen die in zijn plaats komt. Weigert één van de partijen of wordt niet geantwoord binnen een termijn van 3 maand, kan de vertrekkende huurder zich tot de Vrederechter wenden. De Vrederechter kan het verzoek enkel afwijzen in 3 limitatief opgesomde gevallen. Wordt er geen vervangende huurder voorgesteld of aanvaard, kan de vertrekkende huurder nog gedurende 6 maand nadat hij geen huurder meer is, aangesproken worden in betaling van de huurprijs.