

Rechtspraak Woninghuur

Een greep uit de rechtspraak inzake het Vlaams Woninghuurdecreet

Auteur: *Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen VZW*

Uitgave: December 2024

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

*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 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 **december 2024** die alle vorige vervangt.*

1 INHOUD

2 DUIDING

3 DUUR EN OPZEG

- 3.1 REA ANTWERPEN 15 JANUARI 2024 5
- 3.2 VREDEGERECHT AALST 17 MAART 2022 6

4 ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

- 4.1 VREDEGERECHT WAREGEM 25 JANUARI 2022 7
- 4.2 VREDEGERECHT ZOUTLEEUEW 15 JUNI 2023..... 8
- 4.3 REA LIMBURG 14 JULI 2023..... 9

5 WONINGKWALITEIT

- 5.1 REA WEST-VLAANDEREN (AFD. KORTRIJK) 14 MAART 2024 11
- 5.2 VREDEGERECHT TONGEREN 21 MAART 2024 12

6 MEDEHUUR

- 6.1 VREDEGERECHT ANTWERPEN 29 SEPTEMBER 2022 13
- 6.2 VREDEGERECHT OUDENAARDE 3 OKTOBER 2022 14

7 KOSTEN EN LASTEN

- 7.1 VREDEGERECHT 1^E KANTON AALST 5 AUGUSTUS 2021 16

8 OVERLIJDEN HUURDER 17

- 8.1 VREDEGERECHT OUDENAARDE 8 AUGUSTUS 2022 17
- 8.2 VREDEGERECHT SINT-TRUIDEN 26 OKTOBER 2021 19

2 DUIDING

Vanaf 1 januari 2019 worden de regels inzake woninghuur voor Vlaanderen beheerst door het Vlaams Woninghuurdecreet.

Hoewel de toepassing van een aantal bepalingen gelijklopend is aan deze uit de federale woninghuurwet, bevat het Vlaams Woninghuurdecreet toch een aantal afwijkingen. Te denken valt aan de regeling inzake medehuur, de gevolgen bij het niet-respecteren van de woningkwaliteitsnormen en de regeling bij overlijden van de huurder.

In deze bondige syllabus wordt een overzicht gegeven van een aantal interessante uitspraken die werden geveld onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet.

3 DUUR EN OPZEG

3.1 REA ANTWERPEN 15 JANUARI 2024

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen deed in dit vonnis uitspraak over een geschil rond de verlenging van een huurovereenkomst van korte duur.

De feiten van het dossier waren de volgende:

Op 8 november 2021 werd tussen de huurder en verhuurder een huurovereenkomst van korte duur afgesloten voor een appartement. Deze huurovereenkomst nam een aanvang op 1 december 2021 om te eindigen op 30 november 2022.

Op 24 oktober 2022 ondertekenden partijen een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde appartement, opnieuw voor een duur van 1 jaar, om te eindigen op 30 november 2023.

De verhuurder richtte op 17 augustus 2023 een aangetekende brief aan de huurders, waarin deze stelde dat de huurovereenkomst niet werd verlengd en deze een einde zou nemen op 30 november 2023.

De huurders van hun kant betwistten de opzeg en meenden dat de huurovereenkomst werd aangegaan voor een duur van 9 jaar, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst pas zou kunnen opzeggen tegen 30 november 2024. Gezien het volgens de huurders om een niet gemotiveerde opzegging, vorderden zij bovendien een opzeggingsvergoeding ten belope van 9 maanden huur.

De verhuurder van zijn kant meende daarentegen dat de ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst op 24 oktober 2022 een verlenging inhield van de initiële huurovereenkomst van korte duur tussen partijen en dit voor één jaar.

De rechtbank volgde in deze het standpunt van de verhuurder en herinnerde aan de voorwaarden om rechtsgeldig te kunnen spreken van een verlenging van een huurovereenkomst van korte duur. Op basis van het Vlaams Woninghuurdecreet moet voldaan zijn aan de volgende voorwaarden: 1) de huurovereenkomst moet schriftelijk gesloten worden, 2) de totale duur ervan mag maximaal drie jaar bedragen, 3) de huurovereenkomst mag slechts eenmalig worden verlengd, mits dit schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden gebeurt.

De rechtbank vervolgt dat zij van oordeel is dat de huurovereenkomst van 24 oktober 2022 een verlenging uitmaakt van de eerste huurovereenkomst van korte duur van 8 november 2021. Beide overeenkomsten hebben hetzelfde voorwerp, werden schriftelijk aangegaan, werden gesloten onder dezelfde voorwaarden en de totale duurtijd van beide huurovereenkomsten samen bedroeg slechts twee jaar, zodat aan de voorwaarden van art. 21,§1 het Vlaams Woninghuurdecreet is voldaan.

Hieruit volgt voor de rechtbank bovendien dat de huurovereenkomst van korte duur niet automatisch een einde neemt bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, maar dat partijen deze dienen op te zeggen ten minste 3 maand voor het verstrijken van de termijn. In deze heeft de verhuurder de

huurovereenkomst op 17 augustus 2023 opgezegd tegen de overeengekomen einddatum, zijnde 30 november 2023. Bijgevolg leefde de verhuurder de opzegtermijn van 3 maanden, zoals vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, na.

De rechtbank wees de vordering van de huurders dan ook af als ongegrond.

3.2 VREDEGERECHT AALST 17 MAART 2022

Bij vonnis van 17 maart 2022 sprak de Vrederechter te Aalst zich uit over de rechtmatigheid van een opzeg die door de verhuurder werd gegeven voor persoonlijk gebruik van de woning.

Artikel 17,§2 van het Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt voor persoonlijk gebruik, hij de woning in kwestie gedurende ten minste 2 jaar werkelijk en doorlopend moet betrekken. Indien de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarde, is hij een vergoeding aan de huurder verschuldigd ten belope van 18 maanden huur. Dit, tenzij de verhuurder erin slaagt het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden.

In het concrete geval had de verhuurder de huurovereenkomst voor de woning opgezegd voor persoonlijk gebruik. Deze werd evenwel, door het plotse overlijden van diens echtgenoot tijdens de echtscheidingsprocedure, onvoorzien eigenaar van de vroegere echtelijke woning. De verhuurder stelde dat hij hierdoor niet anders kon dan op korte termijn het appartement te terug te verlaten om naar de vroegere echtelijke woning te verhuizen.

De vorige huurder vorderde hierop een schadevergoeding van 18 maanden huur, wegens het niet naleven van de vereiste van het werkelijk en doorlopend betrekken van de woning gedurende ten minste 2 jaar.

De vrederechter diende aldus te oordelen of het plotse overlijden van de echtgenoot, wat leidde tot de terugkeer van de verhuurder naar de gezinswoning, een buitengewone omstandigheid uitmaakte.

Volgens de Vrederechter vertonen buitengewone omstandigheden de volgende kenmerken: 1° de omstandigheden motiveren of rechtvaardigen het niet zelf gedurende de vereiste termijn betrekken van het onroerend goed op een ernstige en gewettigde wijze, 2° de omstandigheden doen zich voor buiten de wil van de verhuurder of van de persoon voor wie de opzegging werd gegeven, 3° de omstandigheden zijn in redelijkheid niet te voorzien op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven, 4° onder buitengewone omstandigheden kunnen ook normale en praktische redenen vallen die het voorgenomen gebruik verhinderen, voor zover ze 5° objectief zijn. De Vrederechter oordeelt dus op onaantastbare wijze en naar billijkheid of een verhuurder zich al dan niet terecht beroept op buitengewone omstandigheden.

In dit concrete geval was de Vrederechter van oordeel dat de verhuurder in kwestie zich niet kon beroepen op een buitengewone omstandigheid. Dat de vorige echtelijke woning groter en

comfortabeler is, maakt geen voldoende ernstige reden uit om de keuze van de verhuurder te rechtvaardigen om het appartement voor het verstrijken van de wettelijke termijn van 2 jaar te verlaten.

De Vrederechter voegde er nog aan toe dat de wettelijk voorziene vergoeding van 18 maanden huur een forfaitaire vergoeding is die door de rechtbank niet kan worden vermeerderd of verminderd. Bovendien moet er niet worden aangetoond dat de huurder werkelijk schade heeft geleden. De forfaitaire vergoeding omvat daarnaast ook de kosten voor een vervroegde verhuis en vervroegde plaatsbeschrijving.

4 ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

4.1 VREDEGERECHT WAREGEM 25 JANUARI 2022

Bij vonnis van 25 januari 2022 deed de Vrederechter uitspraak over een vordering tot ontbinding van een woninghuurovereenkomst wegens ernstige contractuele wanprestaties van de huurder(s).

De feiten van het dossier waren de volgende:

Op 22 juli 2021 werd tussen partijen een woninghuurovereenkomst afgesloten m.b.t. een appartement. De huurovereenkomst nam een aanvang op 1 augustus 2021 om te eindigen op 31 juli 2030.

De uitvoering van de huurovereenkomst kende evenwel een tumultueus verloop. De huurder en diens partner waren meermaals verwickeld in conflict, wat leidde tot diverse politionele tussenkomsten. Zowel de huurder zelf als zijn partner werden op een gegeven moment gearresteerd. Op het ogenblik van de procedure verbleef de huurder nog steeds in de gevangenis, maar diens partner had inmiddels opnieuw zijn intrek genomen in het appartement.

Volgens de verhuurder zorgde de partner van verweerder voor een ernstige en structurele overlast die de situatie in het appartementsgebouw simpelweg onhoudbaar maakte. De verhuurder vorderde voor de Vrederechter dan ook de ontbinding van de huurovereenkomst wegens systematische overlast en verwees hierbij naar de verplichting van de huurder, en van de personen voor wie hij instaat, om het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader. Deze verplichting was overigens tevens opgenomen in artikel 8 van de voorwaarden van de huurovereenkomst en in het reglement van interne orde.

De Vrederechter wees er in eerste instantie op dat de sanctie van de ontbinding van een huurovereenkomst een verregaande sanctie betreft waar niet lichtzinnig mag worden overgegaan. Opdat een huurovereenkomst gerechtelijk kan worden ontbonden, dient er in hoofde van één van de

partijen niet enkel sprake te zijn van een toerekenbare tekortkoming aan één of meerdere contractuele verplichtingen, maar moet deze ook voldoende ernstig of zwaarwichtig zijn.

Hoewel de huurder zelf op het ogenblik van de procedure niet in het bewuste appartement verblijft, is hij aansprakelijk voor het gedrag van zijn huisgenoten. Aan dit begrip wordt in de rechtspraak en rechtsleer een brede interpretatie gegeven, waardoor de partner van de huurder, die zelf gedomicilieerd is op het adres, als een huisgenoot moet worden beschouwd.

Dat deze zich schuldig maakte aan een extreme vorm van burenhinder/overlast bleek volgens de Vrederechter onder meer uit de volgende feitelijke omstandigheden: lawaaihinder, zowel overdag als 's nachts, het verstoren van de nachtrust van de medebewoners, roepen en tieren, met de deuren slaan, geurhinder in de gemeenschappelijke delen, zich agressief en arrogant opstellen t.a.v. de medebewoners, in beschonken toestand aanbellen bij de medebewoners,...

Volgens de Vrederechter rechtvaardigden deze omstandigheden wel degelijk de ontbinding van de huurovereenkomst, niettegenstaande de maandelijkse huurprijs wel stipt werd voldaan.

De Vrederechter veroordeelt de huurder bovendien tot het betalen van een wederverhuringsvergoeding van 3 maanden huur.

4.2 VREDEGERECHT ZOUTLEEUW 15 JUNI 2023

Bij vonnis van 15 juni 2023 deed de Vrederechter te Zoutleeuw uitspraak over de ontbinding van een woninghuurovereenkomst wegens wanprestatie van de huurder en bijhorende bezettingsvergoeding.

De feiten van het dossier waren de volgende:

Op 20 januari 2023 werd tussen huurder en verhuurder een woninghuurovereenkomst afgesloten voor een duur van 9 jaar. De huurovereenkomst ging in op 1 maart 2023.

Al snel stelde de verhuurder vast dat de huurder voor quasi geen enkele maand het huurgeld of de huurkosten had betaald, waarna een procedure werd ingeleid bij de Vrederechter tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie van de huurder.

De huurder zou het huis slechts 1 week effectief bewoond hebben, gezien zij al op 12 maart 2023 liet weten dat zij zou verhuizen. Het gehuurde goed stond bovendien nog steeds vol met goederen van de huurder en de verwarming draaide er op volle kracht. Pas enkele dagen voor de behandeling van de zaak zou de huurder een aantal goederen en huisdieren die zich nog in de woning bevonden, komen weghalen zijn. De vensters van de woning had zij nadien gewoon laten openstaan.

De totale huurachterstal bedroeg op het ogenblik van de behandeling van de zaak 1.980 euro.

De Vrederechter oordeelde dat de ongerechtvaardigde niet-betaling van het huurgeld en niet-bewoning van het huurhuis de onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigden.

Art. 5.95 Boek 5 Verbintenissen van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de gerechtelijke ontbinding van een contract daterend van na 1 januari 2023 terugwerkt tot op de datum waarop het contract gesloten werd, behalve voor deelbare contracten. Voor dit laatste type contracten werkt de ontbinding slechts terug tot de datum van de contractuele tekortkoming die daartoe aanleiding gegeven heeft. De prestaties die werden geleverd sinds die dag, geven bijgevolg aanleiding tot restitutie.

Volgens de Vrederechter is een huurovereenkomst een deelbaar contract, aangezien het nut dat beide partijen van het contract verwachtten, bij correcte uitvoering van de verbintenissen stelselmatig wordt bereikt. Bijgevolg werkt de huurontbinding slechts terug tot op de datum van de tekortkoming die tot de huurontbinding heeft geleid. In casu was dit 1 april 2023, zijnde het tijdstip vanaf hetwelk de huurder de woning niet langer daadwerkelijk bewoonde.

Voor alle prestaties die de huurder sinds de ontbinding van de huurovereenkomst gehad heeft (zijnde het genot van de woning vanaf de datum van wanprestatie) is er een restitutieverbintenis ontstaan. Gezien de huurder het genot dat hij nog van de woning gehad heeft niet in natura kan teruggeven, moet hij aan de verhuurder een bezettingsvergoeding betalen gelijk aan de waarde van het genot. Deze moet worden bepaald, rekening houdend met het bedrag van de laatste huurprijs.

Wat de uithuiszetting van de huurder betrof, oordeelde de Vrederechter dat de wettelijke wachttermijn van 1 maand kon verkort worden tot 24 u na de betekening van het vonnis, gezien de huurster het gehuurde goed niet langer betrof.

4.3 REA LIMBURG 14 JULI 2023

In huidige zaak sprak de rechtbank van eerste Aanleg te Limburg zich in graad van beroep uit over een geval van ontbinding de huurovereenkomst, wegens overschrijding van de bezettingsnorm.

De feiten van het dossier luiden als volgt:

Op 10.09.2020 kwam er tussen partijen een huurovereenkomst tot stand met betrekking tot een appartement. De huurovereenkomst werd afgesloten voor een periode van 9 jaar. Het huurpand werd contractueel bestemd voor bewoning door 2 personen, met uitsluiting van iedere handels- of beroepsactiviteit. De huurder en zijn dochtertje gingen hun intrek nemen in het gehuurde goed.

Al vrij snel na aanvang van de huurovereenkomst, werd de huurder in gebreke gesteld wegens het feit dat het huurpand, in strijd met de contractuele bepalingen, werd betrokken door diverse andere personen dan de huurder en zijn dochtertje, meer bepaald door zijn moeder, zijn broer, diens echtgenote en 4 kinderen en een onbekende vrouw. De huurder werd aldus aangemaand om deze

personen binnen de 5 dagen uit het appartement te verwijderen. Tevens werd hij aangemaand om de achterstallige kosten en indexaanpassingen binnen een termijn van 15 dagen aan te zuiveren.

Bij gebrek aan een minnelijke regeling tussen partijen, kwam de zaak in eerste instantie voor het Vredegerecht te Sint-Tuiden, die de huurovereenkomst tussen partijen met onmiddellijke ingang ontbonden verklaarde. De huurder was het evenwel niet eens met deze beslissing en stelde hoger beroep in tegen het vonnis bij de Rechtbank van eerste aanleg te Limburg, afdeling Hasselt.

Hoewel door de huurder werd voorgehouden dat het verblijf van de andere familieleden van de huurder in het huurpand slechts het gevolg was van een tijdelijke noodsituatie, merkte de rechtbank op dat dit uit geen enkel objectief gegeven van het dossier bleek. Ook de intentie van de familieleden van de huurder om in België een eigen woning aan te kopen, bleek niet uit de voorgelegde stukken. Bovendien liet de zus van de huurder zich samen met 2 van haar 3 minderjarige kinderen inschrijven op het adres van het gehuurde pand, als hebbende daar hun hoofdverblijfplaats. Dit wees volgens de rechter niet op een kortstondig verblijf, maar wel op de intentie om aldaar voor een langere periode te verblijven.

De rechter vervolgde dat het duidelijk was dat een appartement met slechts 2 slaapkamers niet geschikt was om 8 personen in veilige, gezonde en comfortabele omstandigheden effectief over een periode van minstens enkele maanden te laten wonen. De huurovereenkomst was bovendien duidelijk daar waar op grond hiervan slechts een bewoning door 2 personen was toegelaten. Zelfs indien op grond van de Vlaamse Wooncode een hogere bezettingsnorm toegelaten zou zijn geweest, stond het partijen vrij deze contractueel te beperken.

Volgens de rechter is het respecteren van de woonbezettingsnormen een negatieve verbintenis die op de huurder weegt en die aansluit op zijn algemene verplichting van goed huurderschap. De substantiële miskennis ervan over een periode van enkele maanden vormt een ernstige inbreuk op zijn verplichtingen als huurder, die – in samenhang met de niet-betaling van de vergoeding voor vaste kosten, het niet-aanzuiveren van een achterstal inzake huurindexaties en het niet-respecteren van de privacy van de bewoners van andere appartementen door spelende kinderen- de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder wettigt.

Het bestreden vonnis werd op dit niveau dan ook bevestigd in graad van beroep.

5 WONINGKWALITEIT

5.1 REA WEST-VLAANDEREN (AFD. KORTRIJK) 14 MAART 2024

Bij vonnis van 14 maart 2024 sprak de rechter zich uit over de nietigheid van een woninghuurovereenkomst voor een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning.

De feiten van het dossier waren de volgende:

Op 23 april 2019 sloten partijen een woninghuurovereenkomst af met betrekking tot een appartement voor een duur van 9 jaar en voor een maandelijkse huurprijs van 645 euro. De huur zou een aanvang nemen op 1 juni 2019, om te eindigen op 31 mei 2028.

Een aantal maanden na aanvang van de huurovereenkomst, werd door de huurder reeds melding gemaakt van water dat binnenkwam via de venster. Ook was er sprake van loskomende verf. Daarnaast bleek de woning behept met een resem andere gebreken: een problematische lift, schimmel in een van de slaapkamers, de badkamer die moest worden vernieuwd, problemen met het dak boven de badkamer, een afbrokkelende muur op het terras,... Bij aangetekend schrijven gaven de huurders te kennen slechts een huurprijs van 500 euro per maand te zullen voldoen, gelet op de talrijke gebreken die werden gemeld.

Bij besluit van de Burgemeester van Kortrijk werd de woning vervolgens ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De rechter was van oordeel dat de tussen partijen afgesloten huurovereenkomst nietig is, gezien wel degelijk vaststaat dat het appartement reeds op het ogenblik dat de huurders het genot kregen van de woning niet beantwoordde aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. De woningcontroleur weerhield 5 kleine gebreken van categorie I, 5 ernstige gebreken van categorie II en nog 2 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid. Er werd vastgesteld dat het gevaar op elektrocutie/brand groot was en niet kon worden herleid tot een gebrekkige aarding van 1 stopcontact in de keuken.

De vastgestelde gebreken waren volgens de rechter voldoende ernstig om de huurovereenkomst nietig te verklaren.

Niettegenstaande het appartement behept was met heel wat gebreken, kenden de huurders volgens de rechter wel degelijk genot van het appartement. Gelet op de nietigheid van de huurovereenkomst, is er sprake van een verrijking zonder oorzaak in hun hoofde. Door daar te wonen, spaarden zij namelijk de kosten uit voor een andere woonst. Bij de begroting van de verschuldigde bezettingsvergoeding hield de rechter rekening met de initiële huurprijs van 645 euro per maand. Bij de beoordeling moet volgens de rechter niet enkel rekening worden gehouden met de gebreken die aanleiding hebben gegeven tot de vernietiging van de huurovereenkomst, maar ook met de verborgen gebreken die een

impact kenden op het rustig huurgenot, zoals het vele falen van de lift, de waterinsijpelingen langs de ramen, de gebrekkige verluchting, schimmelvorming op het plafond,...

Naast de maandelijkse lasten van 50 euro per maand, die verschuldigd blijven, kent de rechtbank dan ook een bezettingsvergoeding toe van 500 euro per maand. Door de huurders werden huurgelden betaald ten belope van 28.259,52 euro, die moesten worden terugbetaald. De door hen verschuldigde bezettingsvergoeding werd slechts begroot op 22.800 euro. Hierdoor diende aan de huurders dus een totaal bedrag van 5.459,52 euro te worden terugbetaald.

5.2 VREDEGERECHT TONGEREN 21 MAART 2024

In huidig vonnis sprak de Vederechter te Tongeren zich uit over de nietigheid van een woninghuurovereenkomst, wegens het opduiken van structurele gebreken aan de woning 3 maanden na aanvang van de huur.

Bij aanvang van de huurovereenkomst werd tussen partijen geen omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt. Evenmin was er een conformiteitsattest voorhanden.

Vlak na intrede in de gehuurde woning, maakten de huurders reeds melding van een aantal gebreken die structureel verbonden zijn met de woonst en dus geacht werden aanwezig te zijn geweest tijdens de contractvorming.

De objectief vastgestelde structurele gebreken, die niet toegeschreven kunnen worden aan de huurders en die reeds korte tijd na de verhuring leidden tot het besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, impliceren dat het appartement niet geldig het voorwerp kon uitmaken van een woninghuurovereenkomst, gelet op het feit dat de woningkwaliteitsnormen van openbare orde zijn. Hierdoor is de huurovereenkomst met betrekking tot een niet conforme woonst in beginsel absoluut nietig.

De rechter heeft geen beoordelingsbevoegdheid om al dan niet over te gaan tot nietigverklaring van de overeenkomst. Van zodra er vastgesteld wordt dat de woning bij aanvang niet voldoet aan de gewestelijke woonkwaliteitsnormen, moet de huurovereenkomst nietig verklaard worden.

De woninghuurovereenkomst werd bijgevolg ambtshalve nietig verklaard door de rechter omwille van een schending van de regels van openbare orde.

Bijgevolg werd de verhuurder veroordeeld tot terugbetaling van de ontvangen huurgelden voor een bedrag van 3.285,00 euro. Daarnaast was de huurder aan de verhuurder een bezettingsvergoeding verschuldigd ten belope van 1.500,00 euro. Beide bedragen werden met elkaar gecompenseerd.

Daarnaast werd de verhuurder veroordeeld tot betaling van een bedrag van 2.156,45 euro ten titel van verhuiskosten. Het vertrek van de huurders was namelijk op zeer korte termijn vereist, waardoor hun meubels tijdelijk in een opslagcontainer dienden bewaard te worden in afwachting van hun intrek

in een nieuwe woonst. De huurders beoogden immers een huurperiode van 9 jaar, terwijl zij reeds na 5 maanden verplicht werden om opnieuw te verhuizen.

Ook de huurwaarborg werd vrijgegeven aan de huurders. Immers, omwille van de nietigverklaring worden partijen teruggeplaatst in een situatie alsof er geen huurovereenkomst tot stand is gekomen.

6 MEDEHUUR

6.1 VREDEGERECHT ANTWERPEN 29 SEPTEMBER 2022

In huidig vonnis deed de Vrederechter uitspraak over een geval van medehuur tussen 2 echtgenoten, die uit de echt waren gescheiden, waarna de vrouw vervolgens de huurwoning verliet.

De feiten van de zaak waren de volgende:

Tussen de verhuurder en beide echtgenoten werd op 1 maart 2021 een huurovereenkomst afgesloten voor een duur van 9 jaar. Vervolgens was de vrouw bij haar echtgenoot weggegaan, wat op 28 september 2021 resulteerde in een echtscheiding bij onderlinge toestemming. Na de echtscheiding bleef de man in woning wonen, maar stopte evenwel met de huur te betalen vanaf mei 2022. Evenmin werden de indexaanpassingen betaald voor de maanden maart en april 2022.

Door de verhuurder werd vervolgens op 7 juni 2022 een verzoekschrift neergelegd bij de Vrederechter in betaling van de huurachterstallen. Tevens werd de ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd, alsook een wederverhuringvergoeding van 3 maanden huur. De vordering werd zowel ingesteld tegen de man als de vrouw.

De vordering van de verhuurder wordt vervolgens betwist door de vrouw. Zij stelt dat zij niet meer kan aangesproken worden voor de gevorderde huurachterstallen, gezien bij het ontstaan ervan de huurovereenkomst tussen haar en de verhuurder reeds beëindigd was. Zij verwijst hierbij naar de passage van artikel 51,§3 van het Vlaams Woninghuurdecreet, op grond waarvan de huurders, ingeval van beëindiging van het huwelijk, onderling bepalen wie de huurovereenkomst verderzet, waarna de huurders de gegevens van deze echtgenoot die de huurovereenkomst verderzet en het tijdstip ervan meedelen aan de verhuurder.

De verhuurder van zijn kant was het niet eens met de redenering van de vrouw en meende dat zij bij de beëindiging een opzegtermijn van 3 maand had moeten respecteren, wat niet gebeurde. Bovendien meende de verhuurder dat de kennisgevingen van de vrouw onvoldoende waren. Hij argumenteert dat beide echtgenoten een formele kennisgeving aan hem hadden moeten toesturen.

De Vrederechter was het niet eens met de redenering van de verhuurder en stelde dat het Vlaams Woninghuurdecreet niet bepaalt dat de kennisgeving door beide echtgenoten tegelijkertijd moet gebeuren. Evenmin wordt er voorgeschreven op welke wijze deze mededeling moet gebeuren. Bijgevolg hoeft het akkoord van de echtgenoten niet per se schriftelijk meegedeeld te worden aan de verhuurder. De houding van een van de echtgenoten kan in bepaalde gevallen beschouwd worden als de bevestiging ten aanzien van de verhuurder van het akkoord tussen de echtgenoten over wie de huurovereenkomst verderzet en wie niet, voor zover deze houding door de verhuurder kenbaar is.

De Vrederechter stelt vast dat de ex-echtgenoot van de vrouw haar schriftelijke kennisgeving nooit heeft tegengesproken, hij al die tijd verder alleen in het appartement is blijven wonen en tot en met de maand april 2022 de huur verder heeft betaald. Uit de feiten van het dossier bleek volgens de Vrederechter duidelijk dat de verhuurder er goed van op de hoogte was dat de ex-echtgenoot het appartement verder alleen bewoonde. Op een gegeven moment werd door de verhuurder immers een aanmaning gestuurd naar de overblijvende huurder om geen sigarettenpeuken op het afdak van de koer te werpen en de aanwezige peuken te verwijderen. Deze mail werd niet gericht aan de vrouw en zij werd terzake ook niet aangemaand. De Vrederechter voegt eraan toe dat het Vlaams Woninghuurdecreet niet voorschrijft dat de echtscheiding en het tijdstip daarvan moet meegedeeld worden aan de verhuurder, noch de inhoud van de echtscheidingsakte, waarbij de verhuurder geen partij was en waaruit hij bovendien geen rechten kan putten. Het decreet bepaalt enkel dat huwelijk moet beëindigd zijn, wat betekent dat er een echtscheiding moet zijn tussengekomen. Gelet op de feiten van het dossier, kon de Vrederechter vaststellen dat de huurovereenkomst door de vrouw werd beëindigd per 12 juni 2021. Bijgevolg kon zij dan ook niet meer worden aangesproken in betaling van de gevorderde huurachterstallen.

Ten aanzien van de ex-echtgenoot werd de vordering gegrond verklaard en de huurovereenkomst werd ontbonden verklaard. Hij werd veroordeeld tot betaling van de huurachterstallen, meer intresten, en een wederverhuringsvergoeding van 2 maanden huur die volgens de Vrederechter moest volstaan om de potentiële schade te dekken, gelet op de krapte op de woningmarkt.

6.2 VREDEGERECHT OUDENAARDE 3 OKTOBER 2022

In dit vonnis moest de Vrederechter te Oudenaarde zich uitspeken over de toepassing van artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit artikel stelt dat als een van de feitelijk samenwonende partners de huurovereenkomst opzegt voor wat zijn deel betreft en er geen vervangende huurder wordt voorgesteld of aanvaard, de verhuurder de huurder kan aanspreken in betaling van de huurprijs gedurende 6 maanden nadat hij geen huurder meer is.

De feiten van het dossier waren de volgende:

De 2 feitelijk samenwonende partners sloten op 17.05.2021 een woninghuurovereenkomst af, die door beiden werd ondertekend.

Op 27.09.2021 betekende de ene partij (hierna gemakshalve partij X genoemd) de opzeg aan de verhuurder. Op die manier nam de huurovereenkomst voor partij X officieel een einde op 31.12.2021. De huurovereenkomst werd op dat ogenblik nog verdergezet door de andere feitelijk samenwonende partner (hierna gemakshalve partij Y genoemd). Evenwel liet partij Y na om de huurgelden en de kosten en lasten nog verder te betalen, wat er uiteindelijk toe leidde dat de huurovereenkomst door de Vrederechter werd ontbonden op 09.05.2022.

Hierop stelde de verhuurder een vordering in tot hoofdelijke veroordeling van de partijen X en Y tot betaling van de huurachterstallen, een bezettings- en wederverhuringsvergoeding jegens partij Y en de vrijgave van de huurwaarborg in het voordeel van de verhuurder.

De verhuurder steunde zich hierbij op de bepaling van artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet die stelt dat als er geen vervangende huurder wordt voorgesteld of aanvaard, de verhuurder de vertrekkende huurder kan aanspreken in betaling van de huurprijs gedurende 6 maanden nadat hij geen huurder meer is.

Partij X beweerde in eerste instantie dat de verhuurder zich niet meer kon beroepen op de toepassing van artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet, gezien de vordering niet werd ingesteld binnen de voorziene termijn van 6 maand. Dit standpunt werd door de Vrederechter evenwel niet gevolgd. De Vrederechter stelde dat de termijn een bijkomende gehoudenheid van de vertrokken huurder voor 6 maand impliceert en dus geenszins betekent dat de verhuurder binnen 6 maanden een vordering in rechte zou moeten instellen jegens de vertrokken huurder.

De Vrederechter concludeert dat zowel partij X als Y wel degelijk hoofdelijk gehouden zijn tot betaling van de huurachterstal. De termijn van 6 maand liep concreet van 01.01.2022 tot 31.06.2022. De huurovereenkomst werd ontbonden bij vonnis dd. 09.05.2022. Uit de stukken van het dossier bleek dat de huurbetalingen waren uitgebleven vanaf december 2021, daar waar de huur een einde kende voor partij X op 31.12.2021. De niet-betalingen van de huur in de daaropvolgende maanden door partij Y hebben geleid tot de ontbinding van de huur.

Billijkheidshalve is de Vrederechter van oordeel dat voor de huurgelden die moesten worden betaald vanaf januari 2022 (en dus vanaf het moment dat X geen huurder meer was), partij X zich wel kan laten vrijwaren voor de totaliteit door partij Y. Mocht de verhuurder zich voor de huurachterstallen voor deze periode dus richten tot partij X, kan partij X zich hiervoor laten vrijwaren (lees terugbetalen) door partij Y. Voor de huurachterstal die betrekking had op de maand december 2021, kan de vrijwaringsvordering volgens de Vrederechter maar worden toegekend voor de helft, gezien deze achterstal nog betrekking had op de periode waarin partij X nog huurder was (diens opzegtermijn liep immers pas af op 31.12.2021).

Gelet op de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst op 09.05.2022 veroordeelde de Vrederechter partij Y tot betaling van een wederverhuringsvergoeding en een bezettingsvergoeding.

Wat de vordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel betrof, werd als volgt geoordeeld:

Partij X argumenteerde dat het volledige bedrag van de huurwaarborg door haar werd betaald en dat de huurwaarborg aldus in haar voordeel moest worden vrijgegeven. Dit standpunt werd evenwel niet gevolgd door de Vrederechter. De discussie omtrent de samenstelling van de huurwaarborg is een discussie tussen de huurders onderling en heeft niets te maken met de vrijgave van de huurwaarborg

ten voordele van de verhuurder in het kader van de niet-nakoming van de contractuele verplichtingen. De Vrederechter oordeelt aldus dat de volledige huurwaarborg moet worden vrijgegeven ten voordele van de verhuurder.

Opnieuw kon partij X zich richten tot partij Y voor de terugbetaling van de helft van de huurwaarborg. Deze helft betrof het aandeel waartoe partij Y was gehouden als medehuurder.

7 KOSTEN EN LASTEN

7.1 VREDEGERECHT 1^E KANTON AALST 5 AUGUSTUS 2021

De Vrederechter van het Eerste Kanton te Aalst boog zich over een geval waar de verhuurder van een woning met de huurder twee overeenkomsten had afgesloten voor de afname van elektriciteit en voor de afname van aardgas. Naar aanleiding van een discussie met de huurder diende te worden bepaald of deze overeenkomsten rechtsgeldig waren.

Artikel 12 van de huurovereenkomst voorzag dat de abonnementen op gas- en elektriciteitsdistributie ten laste zijn van de huurders, inclusief de kosten die hierop betrekking hebben zoals de huur van meters en de kosten van verbruik. Er wordt tevens verwezen naar bijzondere bepalingen. Deze bijzondere bepalingen voorzien onder meer dat de verhuurder de woning voorzien heeft van zonnepanelen en dat in dit kader huurder en verhuurder een afzonderlijke overeenkomst maken betreffende de vergoeding van elektriciteit.

In uitvoering van deze bepaling werd tussen de huurder en verhuurder aldus een overeenkomst voor de afname van elektriciteit ondertekend, waarin werd bepaald dat de huurder het elektriciteitsverbruik verschuldigd is aan de verhuurder, dat de prijs wordt vastgesteld op een bedrag per kWh, bedrag dat niet werd ingevuld, dat jaarlijks de meterstand wordt opgenomen en dat de huurder een maandelijks voorschot van 120 euro diende te betalen aan de verhuurder.

Een maand later werd tussen de huurder en verhuurder bovendien een “overeenkomst over aardgas afname” ondertekend. Hierin werd op gelijkaardige wijze voorzien dat de huurder het aardgasverbruik verschuldigd is aan de verhuurder, dat de prijs van dit verbruik wordt vastgesteld op een bedrag per kWh, bedrag dat niet werd ingevuld, dat jaarlijks de meterstand wordt opgenomen en dat de huurder een maandelijks voorschot van 100 euro diende te betalen aan de verhuurder.

Naar aanleiding van een discussie over de afrekening van het verbruik van elektriciteit en aardgas, boog de Vrederechter zich over de rechtsgeldigheid van deze overeenkomsten. De Vrederechter merkte vooreerst op dat de overeenkomsten voor afname van energie inhielden dat de verhuurder de energie die hem wordt geleverd, doorverkoopt aan de huurder, zonder over een leveringsvergunning van de VREG te beschikken, wat verboden is.

De Vrederechter voegde hieraan toe dat indien de verhuurder zonnepanelen op een huurwoning plaatst, dit een gunstige weerslag heeft op het EPC van de woning, die aantrekkelijk wordt voor kandidaat-huurders, hetgeen op zijn beurt dan weer een weerslag heeft op een hogere huurprijs die kan worden gevraagd. Maar, de verhuurder kan de investering in zonnepanelen en het rendement ervan echter niet terugverdienen door energie door te verkopen aan de huurder. Bovendien, stelt de Vrederechter vast, heeft de levering van aardgas geen uitstaans met de aanwezigheid van zonnepanelen.

De Vrederechter besluit dan ook dat de overeenkomsten onwettig en dus nietig zijn en dat met de slotfactuur van de verhuurder en de achterliggende slotafrekening bijgevolg geen rekening moet worden gehouden. De afrekening van de verhuurder moet volgens de Vrederechter daarentegen worden opgemaakt op basis van de facturen die de verhuurder van zijn energieleverancier ontving. De Vrederechter wijst nog op de bepaling van artikel 36,§2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, op grond waarvan de afrekening overeen moet komen met de werkelijke uitgaven en de bewijsstukken van de kosten en lasten op verzoek van de huurder aan hem moeten worden bezorgd.

8 OVERLIJDEN HUURDER

8.1 VREDEGERECHT OUDENAARDE 8 AUGUSTUS 2022

In huidig dossier moest de Vrederechter te Oudenaarde zich uitspreken over de vraag of een erfgenaam van een overleden huurder kon worden aangesproken in betaling van een huurschuld. De Verhuurder meende dat dit het geval was, gezien de erfgenaam handelingen zou hebben gesteld die als een stilzwijgende aanvaarding van de nalatenschap zouden moeten gekwalificeerd worden.

De feiten van het dossier luiden als volgt:

Tussen de eigenaar-verhuurder en de inmiddels overleden huurder werd een huurovereenkomst afgesloten voor een woning. Na het overlijden van de huurder, was de dochter van de huurder aanwezig bij de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving. Ter gelegenheid hiervan werd er bovendien een schriftelijke overeenkomst opgemaakt. Hierin zou de dochter zich volgens de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar hebben verbonden ten aanzien van de overige erfgenamen tot betaling van een bedrag van 2.266,87 euro aan de verhuurder.

Verder meent de verhuurder over een rechtstreekse vordering jegens de dochter te beschikken, gezien zij tot onherroepelijke aanvaarding van de nalatenschap zou zijn overgegaan. Dit zou onder meer zijn gebleken uit een mailbericht van de dochter waarin zij stelde alles in orde te zullen maken, het feit dat de dochter zonder enig voorbehoud had beschikt over de inboedel van het appartement en het gegeven dat zij als vertegenwoordiger van haar overleden vader aanwezig was bij de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving, waarna bovendien een overeenkomst zou zijn getekend waarbij zij zich hoofdelijk zou hebben verbonden tot betaling van een bedrag van 2.266,87 euro aan de verhuurder.

De dochter beriep zich als verwerende partij in de procedure op het feit dat zij een verklaring van verwerping had gedaan op 10.01.2022 en dat er geen sprake kon zijn van een stilzwijgende aanvaarding van de nalatenschap voordien. Volgens haar moet de vordering van de verhuurder dan ook worden gericht t.a.v. de onbeheerde nalatenschap.

Volgens de Vrederechter moet er bij de vraag of er al dan niet sprake is geweest van een stilzwijgende aanvaarding van de nalatenschap rekening gehouden worden met een subjectief element, m.n. met de vraag of de erfgerechtigde bij het stellen van de handelingen in kwestie effectief de bedoeling had om de nalatenschap te aanvaarden. Aldus moet volgens de Vrederechter rekening gekeken worden met het geheel van de omstandigheden, met inbegrip van de bedoeling van de erfgerechtigde. Daden van bewaring, daden van toezicht en daden van voorlopig beheer zijn geen daden die een stilzwijgende aanvaarding inhouden. Anders is het met daden van beschikking, net zoals daden van toe-eigening of daden van genot.

Volgens de Vrederechter kan de aanwezigheid bij de uitgaande plaatsbeschrijving en zelfs de ondertekening ervan niet aanzien worden als een daad van stilzwijgende aanvaarding, gezien het bijgevoegde document expliciet vermeldt dat de uitgaande plaatsbeschrijving enkel tot doel heeft de feitelijke toestand te laten vastleggen van het goed op het moment van teruggave. Bovendien, voegt de Vrederechter eraan toe, heeft de dochter in geen enkel opzicht melding gemaakt dat zij optrad in haar hoedanigheid van erfgenaam. De mededeling van de dochter aan de verhuurder dat het contract mocht worden gestopt en dat zij het appartement ging opruimen, wordt evenmin beschouwd als een stilzwijgende aanvaarding. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van een nieuw slot in de berging, gezien dit moet aanzien worden als een handeling die erop gericht is de nalatenschap te behoeden voor verder verlies (diefstal) en zodoende als een daad van bewaring.

De bijhorende overeenkomst, waarop de verhuurder zich beriep, moest volgens de Vrederechter slechts aanzien worden als een "voorlopige" overeenkomst die werd afgesloten omtrent het nog openstaande bedrag als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst, temeer omdat er op het ogenblik van ondertekening zelfs nog geen uitsluitel bestond over het juiste bedrag. Uit de voorgelegde stukken in het dossier bleek dat deze schadeposten pas gekend waren ruimschoots na datum van ondertekening. Dit bewees meteen ook dat de verhuurder eenzijdig gegevens had toegevoegd aan het document en pas later tot een definitief bedrag was gekomen. Bovendien kon uit het document zelf nergens duidelijk afgeleid worden dat de dochter zich persoonlijk zou hebben verbonden tot het betalen van een bepaald bedrag. Nergens op het document werd de identiteit, noch de handtekening van de erfgename vermeld. Bij de uittredende plaatsbeschrijving stond de dochter dan weer uitdrukkelijk vermeld als vertegenwoordiger van wijlden de huurder en niet als erfgenaam.

De ondertekening van het overnamedocument voor het waterverbruik moet ook aanzien worden als een daad van voorlopig beheer of een daad van bewaring. Hetzelfde geldt voor de ingediende strafklacht wegens diefstal. Wat het leegmaken van de woning betreft, wees de Vrederechter erop dat

de dochter terecht de beslissing had genomen om de goederen te laten ophalen door de Kringloopwinkel, gelet op de te hoge bewaringskosten in verhouding tot de waarde van de inboedel.

Op basis van deze bevindingen kwam de Vrederechter tot de conclusie dat uit geen van de handelingen bleek dat dochter de bedoeling zou hebben gehad om de nalatenschap te aanvaarden. De vordering van de verhuurder werd bijgevolg dan ook afgewezen als ongegrond.

8.2 VREDEGERECHT SINT-TRUIDEN 26 OKTOBER 2021

In dit vonnis moest de Vrederechter te Sint-Truiden zich uitspreken over de vergoeding die de erfgename van een overleden huurder was verschuldigd na het overlijden van de huurder.

Concreet waren de feiten van het dossier als volgt:

Op 03.03.2020 werd met de huurder een woninghuurovereenkomst afgesloten voor de huur van een appartement voor een huurprijs van 650 euro. In maart kwam de huurder evenwel reeds te overlijden.

Gezien de huurovereenkomst werd afgesloten na 1 januari 2019, viel deze onder het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet. Op grond van artikel 42,§2 van dit decreet wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de 2^e maand na het overlijden van de huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn verklaren dat zij de huurovereenkomst willen verderzetten.

Als de huurovereenkomst effectief een einde neemt op het einde van de 2^e maand na het overlijden, dan is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

In dit geval kwam de huurder reeds te overlijden in maart 2020, waardoor de huurovereenkomst bij toepassing van artikel 42,§2 van het Vlaams Woninghuurdecreet een einde nam op 31 mei 2020. Evenwel werden de sleutels van het appartement pas op 21 juli 2020 terug overhandigd aan de verhuurder.

Volgens de erfgename van de huurder moest er geen vergoeding betaald worden aan de verhuurder, gezien de woninghuurovereenkomst nooit werd geregistreerd.

De Vrederechter volgde dit standpunt evenwel niet en stelde duidelijk dat de vergoeding, zoals bepaald door artikel 42,§2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, niet gekoppeld is aan de voorwaarde van registratie van de huurovereenkomst.

Volgens de Vrederechter is de erfgename dus wel degelijk een vergoeding van 1 maand huur verschuldigd aan de verhuurder.

Gezien de sleutels ook pas effectief terug werden overhandigd aan de verhuurder op 21 juli 2020 en het appartement tot dan dus niet vrij ter beschikking was van de verhuurder, is volgens de Vrederechter bovendien een bezettingsvergoeding verschuldigd voor de maanden juni en juli 2020.

Het bedrag aan huur ten belope van 367,50 euro, dat in de loop van de maand maart nog werd betaald aan huur, moest volgens de Vrederechter in mindering gebracht worden van de door de erfgename verschuldigde vergoedingen.