

Welk zijn de rechten en plichten van de huurders bij de beëindiging van huurcontracten in corona tijd?

In een vorige bijdrage ([Uitvoering van huurovereenkomsten in tijden van Corona](#)) hebben wij onderzocht in hoeverre de corona maatregelen een overmachtssituatie creëren waardoor de huurder gerechtigd zou zijn om zijn huurbetalingen, al was het tijdelijk, op te schorten. In deze bijdrage zullen wij nagaan welke de impact is van de overheidsmaatregelen op mogelijke vrijwillige verhuizingen en gedwongen uithuiszettingen.

Hierbij hebben we het in eerste instantie over de situatie bij woninghuur, dit wil zeggen verhuring aan personen die in de gehuurde woning hun hoofdverblijf vestigen.

Zoals bekend gemaakt is, is het nog altijd toegelaten om te verhuizen.

Verhuisfirma's zijn nog steeds actief en men heeft nog altijd het recht om zelf te verhuizen.

De Nationale Veiligheidsraad raadt echter aan om niet noodzakelijke verhuizingen uit te stellen.

Dringende verhuizingen worden beschouwd als essentiële verplaatsingen en zijn dus toegelaten.

Van dringendheid is sprake wanneer het gaat over een ongezonde woning, wanneer de verhuis noodzakelijk is om financiële redenen of wanneer men moet verhuizen omdat de nieuwe bewoner niet kan blijven wonen waar hij thans woont.

Deze laatste regel legt de vinger op de wonde: vaak is de verhuis van het ene gezin slechts een domino in een ganse reeks van "aan mekaar gekoppelde verhuizingen". Op die manier komt men vaak in een erg moeilijke situatie terecht.

De beste oplossing is nog steeds dat alle betrokken partijen (in de meest eenvoudige situatie zijn dit de verhuurder en de huurder) een akkoord maken om de huurovereenkomst tijdelijk verder te zetten.

Om te vermijden dat de verlenging die toegestaan wordt aan de huurder beschouwd zou worden als een stilzwijgende verlenging van de (woninghuur)overeenkomst omschrijft men in het akkoord van verlenging best de concrete aanleiding en redenen voor de tijdelijke verlenging en omschrijft men deze situatie als een zogenaamde overeenkomst van "bezetting ter bede".

Indien de partijen geen overeenkomst kunnen bereiken kan de huurder zich beroepen op "buitengewone omstandigheden" en op basis daarvan een verlenging vragen van de huurovereenkomst.

Normaal kan dergelijke verlenging slechts toegekend worden mits deze uiterlijk één maand voor het einde van de huur gevraagd wordt.

Deze beperking is naar aanleiding van en tijdens de corona periode tijdelijk afgeschaft. De huurder kan dus ook nog binnen de laatste maand voor het einde van de lopende huur een verlenging vragen wegens buitengewone omstandigheden.

Deze aanvraag gebeurt best aangetekend of per mail (in dit laatste geval best met ontvangst/leesbevestiging). Weigert de verhuurder, dan kan de huurder zich wenden tot de Vrederechter.

Het is belangrijk toe te voegen dat het aangewezen is om een minnelijke regeling te treffen. Dit temeer daar op dit ogenblik een gedwongen uithuiszetting bij woninghuur in principe niet mogelijk is.

Om een huurder en zijn huisgenoten en inboedel "buiten te zetten" heeft de verhuurder noodzakelijkerwijze een vonnis van de vrederechter nodig.

Echter: op dit ogenblik (voorlopig tot en met 3 mei) kunnen geen nieuwe procedures opgestart worden tenzij bij hoogdringendheid.

En verder: zelfs wanneer men een vonnis tot ontbinding van de huur met een recht op uithuiszetting zou bekomen, dan nog kan dit vonnis niet gebruikt worden om huurders uit hun "gezinswoning" te zetten.

Op 27 maart 2020 heeft de Vlaamse regering beslist alle vonnissen waarbij een uithuiszetting is bevolen op te schorten.

De Vlaamse minister bevoegd voor wonen heeft in zijn omzendbrief van 7 april 2020 (Belgisch Staatsblad 14 april) gespecificeerd dat alle uithuiszettingen onmogelijk zijn tot en met 17 juli 2020!

In de omzendbrief is gespecificeerd dat het gaat over uitzettingen in het kader van woninghuur en sociale huur. Uithuiszettingen van krakers, bezetters ter bedde en op grond van notariële aktes (bijvoorbeeld bij de verkoop van een woning wanneer de verkoper nog beperkte tijd in de verkochte woning mocht blijven) en bij handelshuur en andere verhuringen dan voor wonen (kantoren, bedrijven ...) zijn daarentegen wel nog mogelijk. Deze laatste uit(huis)zettingen vinden namelijk plaats in het kader van federale bevoegdheden en vallen dus niet onder het beleidsdomein Wonen.

De vraag is in hoeverre gerechtsdeurwaarders echter tot effectieve uitzetting zullen kunnen overgaan gezien zij bij uithuiszetting altijd de bijstand (moeten) inroepen van de politie en het niet zeker is dat zij deze bijstand zullen bekomen.

Tot slot moet nog opgemerkt worden dat in alle gevallen rekening moet gehouden worden met de gekende regels van "*social distancing*", zowel bij vrijwillige (soms gelijktijdige) verhuizingen als bij gedwongen uithuiszettingen.

Besluit

De facto zullen al deze maatregelen (zoals verduidelijkt in voormelde omzendbrief alsook in een nota van het agentschap wonen Vlaanderen) wellicht leiden tot een "bevriezing" van de huidige feitelijke situatie voor verhuurders en huurders die best op redelijke wijze trachten hun huurrelatie tijdelijk verder te zetten en hierover duidelijke afspraken te maken. Voor vragen of hulp bij het vastleggen van dergelijke afspraken staan wij graag voor u klaar met ons team van specialisten vastgoedrecht bij Adlex advocaten.

Yves Daenen

Partner

yves.daenen@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Burgerlijke rechtsgeschillen

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk



Ilse Haeck

Senior Associate

ilse.haeck@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Ondernemings- en vennootschapsrecht

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk



Gamze Bayraktar

Associate

gamze.bayraktar@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Burgerlijke rechtsgeschillen
- Familierecht
- Incasso

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

