



*Jeem persoonlijk adviseur
bij financiële & juridische problemen*

De overleden huurder

De rol van woningcorporaties in het huidige economische en maatschappelijke klimaat.

1



Even voorstellen



- Sylvia Visser
- jurist – gerechtsdeurwaarder
- docent huurrecht / curatief recht Hogeschool Utrecht HBO rechten
- <https://www.linkedin.com/in/sylvia-visser/>

2



Wat gaan we vandaag doen?

- We bespreken de theorie en een aantal praktijksituaties
- Je gaat naar huis met een stappenplan, checklist of stroomschema

3



Wanneer eindigt de huurovereenkomst?

- Hoofregel: de dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.

4



Wat is er dan geregeld?

- 1) medecontractant blijft huurder / medehuurder wordt huurder
- 2) er is een mogelijke 'voorzetter' (hoofdverblijf/gemeenschappelijke huishouding)
- 3) achterblijver is een jongvolwassen wees

5



Medecontractant / medehuurder wordt huurder

- Medecontractant blijft huurder
- Artikel 7:266 lid 1 BW
De echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk op van het geregistreerde partnerschap is gesloten.
- Artikel 7:268 lid 1
Bij het overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort.

6

Medehuur en voortzetting van de huur

- Artikel 7:268 lid 2
De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, maar wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, zet de huur voort **gedurende zes maanden** na het overlijden van de huurder.
Hij zet de huur ook daarna voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende **binnen die termijn** ingestelde vordering, en in elk geval zolang op deze vordering niet onherroepelijk is beslist.

7

- Voorwaarden (artikel 7:268 lid 3):
 - a) De voortzetter moet aannemelijk maken dat hij 1) hoofdverblijf en 2) een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder had;
 - b) De voortzetter moet vanuit financieel oogpunt voldoende waarborg bieden voor een behoorlijke nakoming van de huur;
 - c) De voortzetter kan een huisvestingsvergunning overleggen (indien van toepassing).
- Hoofregel: de meeste kinderen hebben geen 'duurzaam gemeenschappelijke huishouding' met hun ouders. De samenwoning tussen ouders en kinderen is namelijk 'naar zijn aard' niet duurzaam.

8

Nieuw: regeling voor jongvolwassen wezen



Zusjes komen op straat na overlijden moeder: 'Geen sprake van menselijke maat'



Marchiano (22) moet alsnog ouderlijk huis uit na overlijden moeder, maar krijgt wél andere woning

9

Aanpassingen na media aandacht

- Motie van het Kamerlid Koerhuis (VVD)
- Minister heeft ontwerpregeling gemaakt:
 - tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar
 - een gedragscode

10

Spanningsveld

- Enerzijds juridische verplichting om te zorgen voor rechtvaardige en doelmatige verdeling van sociale huurwoningen in een zeer krappe markt.
- Anderzijds de morele verplichting om maatwerk te leveren aan jongvolwassen wezen.

11

Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting aangepast

- Eerste maatregel: aanvulling van artikel 22a Rtv
- Een woningcorporatie mag slechts een tijdelijke huurovereenkomst sluiten met door de minister aangewezen categorieën van huurders.
- Die categorieën zijn per 21 december 2021 uitgebreid met huurders van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden.
- Het algemene uitgangspunt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt hiermee doorbroken, maar er zijn nog meer problemen.

12

Gedragscode

- Een minderjarige is in beginsel niet bevoegd tot het sluiten van een huurovereenkomst.
- Gedragscode voor jongvolwassenen vanaf 18 jaar.
- Voor de bovengrens wordt aangesloten op de leeftijdscategorie die wordt gehanteerd binnen de Landelijke aanpak 16-27.
- Ook aansluiting bij de Participatiewet
- En de ontwikkeling van de hersenen, die doorloopt tot minimaal 25 jaar.
- Gemiddelde leeftijd dat jongeren uit huis gaan ligt rond de 25 jaar.
- Geen harde bovengrens

13

Uitgangspunt

- De verhuurder biedt een maatwerk-oplossing, die aansluit bij de specifieke situatie van de jongvolwassen wees.
- Passende communicatie
- Aandacht voor rouw en verlies, inzet vast aanspreekpunt bij corporatie, inzet vertrouwenspersoon (eigen netwerk, corporatie, gemeente)
- Maatwerk plan onderdeel van Gedragscode

14

Uitgangspunt

- De jongvolwassene kan in de ouderlijke woning (aanbieden huurovk onbepaalde tijd) blijven als die passend is.
- Als dat niet zo is, kan de jongvolwassene nog twee jaar in de ouderlijke woning blijven met een tijdelijk huurcontract.
- De huurprijs wordt zodanig vastgesteld dat betrokkene die op kan brengen.
- De verhuurder biedt daarna een passende woning aan met een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- De code geeft aan hoe verhuurders hulp kunnen organiseren voor betrokkenen, bijvoorbeeld van de gemeente of maatschappelijke instellingen.

15

En nu?

- In de praktijk wordt steeds vaker een beroep gedaan op de gedragscode
- MAAR: de gedragscode wekt te hoge verwachtingen
- Want: handelen in lijn met de gedragscode betekent handelen in strijd met de wet. Artikel 7:268 heeft nu eenmaal dwingende regels over wie mag voortzetten. Wat weegt zwaarder? Een morele verplichting of juridische regels?
- Ook nog strijd met Huisvestingswet (krijgt wees een huisvestingsvergunning?)
- En strijd met Woningwet (woning mag niet te goedkoop zijn tov huishoudinkomen)
- Er is wetgeving aangekondigd
Wet huurbescherming weeskinderen, 35999
Status: voor debat

16

Doet geen van de situaties zich voor?

Dan eindigt de huurovereenkomst van rechtswege (artikel 7:268 lid 6) aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

17

Maar wie kun je dan aanspreken tot betaling of oplevering?

18

De erfgenamen

- echtgenoot en kinderen
- ouders / broers en zussen
- grootouders
- overgrootouders

(de hogere orde sluit de lagere uit)

19

Wat kan een erfgenaam doen?

- 1) Aanvaarden
- 2) Verwerpen
- 3) Beneficiair aanvaarden
'onder voorrecht van boedelbeschrijving'

Elke keuze heeft verschillende gevolgen

20

Aanvaarden

- Ook wel 'zuiver' aanvaarden
- Je krijgt alle rechten en alle verplichtingen van de overledene.
Alle goederen komen toe aan de erfgenamen, maar ook alle schulden moeten door de erfgenamen worden voldaan.

21

Verwerpen

- Verklaring afleggen bij de Rechtbank.
- Erfgenaam krijgt niets.
Ook niet aansprakelijk voor eventuele schulden.
Niet betrokken bij de afwikkeling van de nalatenschap.

22

Beneficiair aanvaarden

- Verklaring afleggen bij de Rechtbank.
- Ook wel aanvaarding onder het voorrecht van boedelbeschrijving.
Erfgenaam moet nalatenschap volgens de wettelijke regels afwickelen (vereffenen).
Wordt niet aansprakelijk voor de schulden, kan alsnog verwerpen.
- Een erfgenaam die de nalatenschap beneficiair heeft aanvaard, maar daarna geen rekening en verantwoording aflegt, is een "slecht" verffenaar.
- Dit levert dan via een daad van aanvaarding een aansprakelijkheid op met alle gevolgen van dien.
- De stel- en bewijsplicht ligt evenwel bij de schuldeiser!

23

Geen keuze?

- Kantonrechter kan op verzoek van een belanghebbende (bijvoorbeeld een schuldeiser) een termijn stellen.
- Laat de erfgenaam deze termijn verlopen?
Dan wordt hij geacht de nalatenschap zuiver te hebben aanvaard.

24

Geen verklaring, toch aanvaarden?

- Ook zonder een uitdrukkelijke schriftelijke verklaring kan een erfgenaam de nalatenschap aanvaarden.
- Dit kan stilzwijgend gebeuren: door een 'daad van aanvaarding' (Als "heer en meester" over de goederen beschikken; je gedragen als ware je de overledene zelf)

25

Zuivere aanvaarding? Ja.

- het verhuren van de woning aan een derde
- het toe-eigenen van sieraden en banktegoeden en daarna verwerpen
- het verkopen van het appartement/huis
- het leeghalen van de woning en het weggeven van inboedelgoederen
- het met de pinpas betalingen verrichten, waaronder het doen van boodschappen voor € 101,95, het tanken van benzine voor € 59,13 en het opnemen bij een pinautomaat van € 500 aan contanten
- door na het overlijden geld op te nemen van de bankrekening en een betaling aan zichzelf te doen

26

Zuivere aanvaarding? Nee.

- het wegnemen van een familiefotoboek
- het ontruimen (veilig stellen) van de inboedel uit de woning
- het meegeven van inboedel aan een kringloopwinkel die geen waarde heeft
- het verkopen van de onderneming door een gevolmachtigde
- het niet verschijnen na een dagvaarding alsook het niet aanwenden van een rechtsmiddel tegen een verstekvonnis
- het wel verschijnen in een gerechtelijke procedure, maar geen verweer voeren (refereren aan oordeel rechter)
- zoon verblijft zonder recht of titel in de woning en maakt gebruik van de inboedel verwijderd de inboedel toen hij de woning ontruimde

27

De praktijk

- Beoordelen welke situatie van toepassing is.
- Geen voortzetters? Dan kom je terecht bij de erfgenamen.

28

De praktijk

- Maar wie zijn de erfgenamen?
Onderzoek naar de erfgenamen
- Bronnen:
 - BRP
 - CTR
 - Boedelregister
 - Evt. advertentie overlijden
- En dan? Situatie bepaalt het vervolg.

29

Situatie 1

- Bewoond – erfgenamen bekend
- Aanschrijven "de erven van [[naam overleden huurder]] en/of personen verblijvende in deze woning."
- Procedure: hen dagvaarden tot ontruiming (en betaling);

30

Situatie 2

- Onbewoond – erfgenamen bekend
 - Erfgenamen leveren woning op;
 - Doen zij dit niet?
Procedure: dagvaarden tot ontruiming (en betaling)
- OF andere "oplossing"

31

Situatie 3

- Bewoond – erfgenamen niet bekend
- Procedure tegen de andere bewoner verblijft daar zonder recht of titel

32

Situatie 4

- Onbewoond – erfgenamen onbekend of erfgenamen verwerpen nalatenschap
- **Juridische** oplossing: verzoek aan rechtbank om vereffenaar van de onbeheerde nalatenschap te benoemen en deze, zo nodig, dagvaarden tot ontruiming.
- Oplossingen vanuit de praktijk
 - a) Rijksvastgoedbedrijf
 - b) afhandeling o.g.v. contractuele bepaling
 - c) zaakwaarneming

33

Rijksvastgoedbedrijf

De onbeheerde nalatenschap melden bij Rijksvastgoedbedrijf.

Procedure afwikkeling nalatenschappen: "Als we besluiten de nalatenschap in behandeling te nemen, beoordelen we per nalatenschap zorgvuldig welke manier van afhandelen het meest geschikt is. Dit hangt bijvoorbeeld af van de samenstelling en grootte van de nalatenschap en hoe ingewikkeld de afwikkeling is. De kosten die we maken voor de afwikkeling brengen we in mindering op de erfenis."

Uit de handleiding voor bewindvoerders: "Het RVB maakt een inschatting of de baten in verhouding staan tot de kosten van het uitzoeken van de nalatenschap en het achterhalen van mogelijke erfgenamen."

In de praktijk: hopen dat de zaak daarmee wordt opgelost.
Duurt vaak lang en resultaat vaak negatief.

34

Afhandeling op grond van contractuele bepaling

Zaak afwickelen conform hetgeen bij de huurovereenkomst en/of algemene voorwaarden is bepaald m.b.t. de na einde huurovereenkomst in de woning achtergebleven roerende zaken.

35

Zaakwaarneming

Je op redelijke grond inlaten met de behartiging van iemand anders belang, zonder dat je daartoe de bevoegdheid aan een rechtshandeling of op basis van de wet ontleend.

36

Praktisch en snel (route 2)

- verwerpende erven sleutels laten inleveren
- verwerpende erven afstandsverklaring laten doen
- binnentreden van de (dus niet bewoonde!) woning na einde huurovereenkomst
- opmaken van een beschrijving van de aanwezige roerende zaken (bijv. middels een proces-verbaal van constatering door een gerechtsdeurwaarder) eventueel ondersteund met fotografische vastlegging
- verwijderen van de inboedel en eventueel tijdelijke opslag daarvan

37

Casus 1

Mevrouw de Vries is overleden op 10 februari 2023.
Wanneer eindigt haar huurovereenkomst volgens de wet?

- Op 10 februari 2023
- Op 10 april 2023
- Op 30 april 2023

38

Mevrouw de Vries is overleden op 10 februari 2023.
Wanneer eindigt haar huurovereenkomst volgens de wet?

Op 30 april 2023

Bij overlijden van de huurder eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het einde van de twee maand na overlijden.

39

Casus 2

Meneer Kowalski is overleden op 10 februari 2023. Hij heeft twee kinderen. De kinderen twijfelen of zij de erfenis willen aanvaarden. Zij vragen jou als verhuurder om extra tijd. Je wilt het gehuurde natuurlijk graag leeg hebben, zodat deze opnieuw verhuurd kan worden. De kinderen willen hieraan wel meewerken en halen het gehuurde leeg. De inboedel wordt opgeslagen in een container. Een deel wordt weggegeven aan de Kringloopwinkel. De eindinspectie wordt uitgevoerd en er vinden herstelwerkzaamheden plaats. De eindafrekening wordt naar de kinderen verstuurd.

40

Door het leeghalen van het gehuurde en het verplaatsen van de inboedel hebben de kinderen de erfenis aanvaard en zijn zij dus aansprakelijk. Klopt dit?

- Door het leeghalen van het gehuurde hebben de kinderen de erfenis aanvaard en zijn zij nu aansprakelijk.
- Het leeghalen van het gehuurde is zolang zij de inboedel niet verkopen geen daad van aanvaarding.
- De verhuurder mag de woning pas betreden als de erfgenamen een keuze gemaakt hebben.

41

Door het leeghalen van het gehuurde en het verplaatsen van de inboedel hebben de kinderen de erfenis aanvaard en zijn zij dus aansprakelijk. Klopt dit?

B. Het leeghalen van het gehuurde is zolang zij de inboedel niet verkopen geen daad van aanvaarding.

Volgens de wet aanvaardt een erfgenaam de nalatenschap zuiver als hij zich ondubbelzinnig en zonder voorbehoud als een zuiver aanvaard hebbende erfgenaam gedraagt. De erfgenaam mag, voordat hij zijn keuze maakt, de woning leeghalen en de spullen opslaan. Ook het meegeven van inboedel zonder waarde aan de kringloop mag.

42

Casus 3

Mevrouw de Vries is overleden op 10 februari 2023. Sinds haar geboorte woont haar dochter Iris (inmiddels 49) bij haar in. Iris blijft de huur netjes betalen. Op 20 augustus 2023 kom je erachter dat mevrouw de Vries is overleden. Je neemt contact op met Iris omdat zij de woning moet verlaten. Iris is het daar niet mee eens en gaat naar de rechter. Iris wil de huurovereenkomst voortzetten omdat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding met haar moeder had.

43

Heeft de procedure kans van slagen?

- Een kind van 49 kan een huurovereenkomst van een ouder niet voortzetten.
- Iris is te laat naar de rechter gegaan.
- Iris woont er al sinds haar geboorte en is 49 jaar, zij kan de huurovereenkomst dus voortzetten.

44

Heeft de procedure kans van slagen?

Iris is te laat naar de rechter gegaan.

Volgens de wet (artikel 7:268 lid 2 BW) kan de persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, de huur voortzetten gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder. Binnen deze termijn moet hij wel een vordering instellen bij de rechter om de huurovereenkomst ook daarna voort te kunnen zetten. Iris is formeel dus te laat.

Verandert je antwoord als Iris 19 jaar oud is?

45

Casus 4

- Johan overlijdt op 8 november
Er zijn drie kinderen: Kees, Karel en Janneke.
- Zoon Kees trekt daags na het overlijden van zijn vader in de huurwoning.
De huur wordt niet opgezegd.
- Wat ga je doen?

46

- Er zijn geen voortzetters.
De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 januari.
- Zijn er erfgenamen? Ja.
- Minnelijke pogingen.
- Dagvaarden alle drie de erfgenamen
- Uitkomst procedure:

- Artikel 4:162 BW erfgenamen volgen Johan op in zijn rechten en schulden.
De huurovereenkomst is niet opgezegd. Alle kinderen zijn tot aan 31 januari verantwoordelijk voor de betaling van de huur.
- Tijdens de procedure, op 12 juni, levert Kees de sleutels in.
De rechter oordeelt dat Kees zonder dat hij daar recht op had in de woning heeft verbleven.
Alleen Kees wordt veroordeeld tot betaling voor het gebruik van de woning na 31 januari

<https://www.dknieuwegein.nl/zoon-trekt-in-huurwoning-overleden-vader/>

47

Casus 5

- Mevrouw de Groot huurt een woning.
Haar zoon Hans woont sinds 2017 bij haar in.
- Op 21 april 2019 vraagt Hans om medehuurt te mogen worden.
De verhuurder wijst dit verzoek op 25 april 2019 af.
- Mevrouw de Groot overlijdt op 1 oktober 2019.
Hans blijft in de woning wonen.
Hans betaalt geen huur.
- Wat ga je doen?


48



- Vaststellen welke situatie van toepassing is: er is een mogelijke 'voorzetter' (hoofdverblijf/gemeenschappelijke huishouding) MAAR voldoet niet
- Op zoek naar erfgenamen
Gehuurde wordt bewoond door haar erfgenaam
- Minnelijke poging
- Dagvaarding
- Uitkomst procedure:
 - Bij verstek alles toegewezen. Uiteindelijk ontruimd.

<https://www.dkvnieuwegein.nl/zoon-blijft-wonen-in-huurwoning-overleden-moeder/>

49



Casus 6

- Meneer de Boer huurt een woning.
- Je krijgt een melding van een buurvrouw dat meneer de Boer gisteren in het ziekenhuis is overleden. Zij doet de sleutels in de brievenbus.
- Wat ga je doen?

50



- Zijn er voortzetters?
Nee, einde van rechtswege.
- Op zoek naar de erfgenamen.
 - Via de buurvrouw
 - Via het BRP
- Termijn afwachten
- Afwikkeling o.b.v. huurovereenkomst en/of algemene voorwaarden

51




Vragen?

- Wil je de presentatie ontvangen? Zet je mailadres op de lijst.
- <https://www.linkedin.com/in/sylvia-visser/>

52