

## **De complexe verhouding tussen het familierecht en het Vlaamse woninghuurrecht**

Ingrid BOONE

Hoogleraar KU Leuven

*Deze bijdrage onderzoekt de verhouding tussen het regime van medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners in het Vlaams Woninghuurdecreet en de bescherming van de gehuurde gezinswoning op grond van het primair stelsel. De regeling in het Woninghuurdecreet beoogt te remediëren aan de gebreken van de bescherming geboden door het primair stelsel. Maar was de Vlaamse wetgever wel bevoegd om dat te doen? De bijdrage bekijkt de verhouding tussen de beide regelingen in het licht van de bevoegdheidsverdeling. Vervolgens wordt het regime van medehuur in het Vlaams Woninghuurdecreet vergeleken met de beschermingsregeling in het primair stelsel.*

### **I. Inleiding**

1. In het *Rechtskundig Weekblad* 2018-19 verscheen een commentaar van professor Aloïs Van Oevelen op het Vlaams Woninghuurdecreet.<sup>1</sup> Dit was één van zijn vele publicaties over het huurrecht, naast talrijke andere hoofdartikelen en annotaties die hij schreef in de periode van 23 jaar waarin hij hoofdredacteur was van *Rechtskundig Weekblad*, over diverse onderwerpen uit het verbintenissenrecht, het bijzondere contractenrecht en het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht. Als blijk van erkentelijkheid en respect voor de grenzeloze inzet van professor Van Oevelen als hoofdredacteur van dit tijdschrift is deze bijdrage gewijd aan de regeling van medehuur, waaraan hij in zijn commentaar op het Vlaams Woninghuurdecreet kort aandacht besteedde. Meer bepaald onderzoekt deze bijdrage de verhouding tussen, enerzijds, het regime van medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners in het Vlaams Woninghuurdecreet<sup>2</sup> (art. 51), en anderzijds, de bescherming van de gehuurde gezinswoning op grond van het primair stelsel (artt. 215, § 2, 224 en 1477, § 2 oud BW). Vervolgens worden beide regimes met elkaar vergeleken. De regeling voor feitelijke samenwoners in artikel 52 Vlaams Woninghuurdecreet, die geen tegenhanger kent in het familierecht, blijft in deze bijdrage buiten beschouwing.

### **II. De verhouding tussen de bescherming van de gehuurde gezinswoning in het primair stelsel en de Vlaamse regeling van medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners**

2. De huur van de gezinswoning door gehuwden en wettelijke samenwoners is een complexe materie. Er is niet alleen rekening te houden met regels uit het familierecht, maar ook met het woninghuurrecht en het gemene recht.<sup>3</sup> De bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot

---

<sup>1</sup> A. VAN OEVELEN, "Het Vlaamse Woninghuurdecreet", *RW* 2018-19, 722-752.

<sup>2</sup> Decr.VI. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018. Het Vlaams Woninghuurdecreet is in werking getreden op 1 januari 2019 (art. 84 Vlaams Woninghuurdecreet). Het is niet van toepassing op de schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten vóór 1 januari 2019 (art. 83 Vlaams Woninghuurdecreet).

<sup>3</sup> Zie o.m. N. BOURGOIS en I. BOONE, "Huur van de gezinswoning" in G.L. BALLON, H. DE DECKER, V. SAGAERT, E. TERRY, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE (eds.), *Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (691) 694 e.v. (hierna aangeduid als "N.

de Zesde Staatshervorming heeft de bevoegdheid voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen overgedragen naar de gewesten.<sup>4</sup> Die bevoegdheidsoverdracht heeft de relatie tussen het familierecht en het huurrecht nog complexer gemaakt, omdat op Vlaams niveau een specifieke regeling is uitgewerkt van medehuur voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (huwelijk en wettelijke samenwoning). Dat is niet het geval in de andere gewesten.<sup>5</sup> In het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geldt uitsluitend de bescherming van het primair stelsel.<sup>6</sup>

#### *A. Dwingende beschermingsregeling in het primair stelsel en in het Vlaams Woninghuurdecreet*

3. De regeling in het Vlaams Woninghuurdecreet houdt in essentie in dat de echtgenoot of wettelijke samenwoner automatisch medehuurder wordt, ook wanneer de huurovereenkomst is aangegaan vóór het huwelijk of de wettelijke samenwoning (art. 51, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet).<sup>7</sup> Het is niet duidelijk hoe deze Vlaamse regeling zich verhoudt tot de federale regeling uit het familierecht. Het primair stelsel voorziet immers al in een bijzondere bescherming met betrekking tot de gehuurde gezinswoning. Die bescherming bestaat erin dat het recht op de huur gezamenlijk aan de echtgenoten of wettelijke samenwoners toekomt, ongeacht of de huurovereenkomst aangegaan werd vóór dan wel tijdens het huwelijk of de wettelijke samenwoning (artt. 215, § 2 en 1477, § 2 oud BW). Zij beoogt te vermijden dat een echtgenoot of wettelijke samenwoner tijdens de relatie handelingen stelt waardoor de andere partner uit de gehuurde gezinswoning dreigt te worden gezet.<sup>8</sup> Zowel de regeling in het primair stelsel als deze

---

BOURGOIS en I. BOONE, *o.c.*"); M.-A. MASSCHELEIN, *Het koppel in het huurrecht*, Brussel, Larcier, 2014, 154 p. (hierna aangeduid als "M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*"); K. VANHOVE en C. CASTELEIN, "Tijd om te verhuizen? Bescherming van de gehuurde gezinswoning op crisismomenten binnen het huwelijk en de wettelijke samenwoning, *TPR* 2003, 1563-1631 (hierna aangeduid als "K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*").

<sup>4</sup> Art. 15 Bijz. wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014; Art. 6, § 1, IV Bijz. wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals gewijzigd door art. 15 Bijz. wet 6 januari 2014.

<sup>5</sup> Zie voor een vergelijking van de Brusselse Woninghuurordonnantie, het Waals Woninghuurdecreet en het Vlaams Woninghuurdecreet: R. TIMMERMANS, "Het regionaal woninghuurrecht in rechtsvergelijkend perspectief", *Huur* 2019, 59-63 (deel I), 111-120 (deel II), 163-169 (deel III).

<sup>6</sup> 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" (noot onder Cass. 20 april 2017), *T.Fam.* 2019, 170 en 176 (hierna aangeduid als "L. MORTIERS, *o.c.*"); P. SENAËVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 528.

<sup>7</sup> Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 61.

<sup>8</sup> R. BARBAIX, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 27; S. EGGERMONT, *Tweereelaties. Huwelijk, wettelijke samenwoning en feitelijke samenwoning juridisch ontleed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 70.

in het Vlaams Woninghuurdecreet is van dwingend recht.<sup>9</sup> De bescherming kan dus niet conventioneel uitgesloten worden.<sup>10</sup>

4. Op het eerste gezicht bevestigt het Vlaams Woninghuurdecreet de bescherming geboden door het primair stelsel. Zoals uit de vergelijking verderop zal blijken, gaat het echter niet om een loutere bevestiging. De regeling in het Vlaams Woninghuurdecreet wijkt op een aantal punten af van de bescherming die het primair stelsel biedt. Er zijn verschillen op het vlak van het toepassingsgebied en de inhoud van de bescherming, de bescherming geboden na de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning, en zelfs op het vlak van de bevoegde rechtbank. Anders dan de Woninghuurwet van 20 februari 1991, die voor het Vlaamse Gewest is opgeheven door het Woninghuurdecreet,<sup>11</sup> werden de bepalingen inzake de bescherming van de gehuurde gezinswoning uit het primair stelsel niet opgeheven voor het Vlaamse Gewest. De federale regeling blijft dus naast de Vlaamse bestaan.

#### *B. Standpunt van de Vlaamse regelgever en van de doctrine*

5. Bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet gaf de regeling inzake medehuur nauwelijks aanleiding tot bespreking.<sup>12</sup> In de toelichting bij het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet besteedde de Vlaamse regering ook amper aandacht aan de verhouding tussen de specifieke regeling van medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners en de regeling in het primair stelsel. Alleen met betrekking tot de situatie bij een relatiebreuk verwees de Vlaamse regering zijdelings naar het primair stelsel: “Paragraaf 3 van het ontworpen artikel regelt de situatie bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Het feit dat beiden als huurder worden beschouwd, houdt ook in dat dat zij bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning gelijkwaardig worden behandeld (in tegenstelling tot de huidige regeling, waar de bescherming voor de inwonende partner op basis van artikel 215 en artikel 1477, § 2 van het Burgerlijk Wetboek eindigt bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning en het huurrecht dan enkel toekomt aan de oorspronkelijke huurder)”.<sup>13</sup> Uit die passage blijkt wel dat de Vlaamse regering bewust koos voor een regeling die - in tegenstelling tot het primair stelsel - ook bescherming biedt na de beëindiging van de relatie, en die dus op dat punt afwijkt van het federale recht.

---

<sup>9</sup> Artt. 212, tweede lid en 215, § 2, eerste lid oud BW; Art. 6 Vlaams Woninghuurdecreet. In een arrest van 20 april 2017 preciseerde het Hof van Cassatie dat art. 215, § 2, tweede lid oud BW een dwingende wetsbepaling is ten voordele van de echtgenoten (*T.Fam.* 2019, 169, noot L. MORTIERS). Enkel de beschermde echtgenoot kan zich er dus op beroepen.

<sup>10</sup> R. BARBAIX en A. AYDOGAN, “De bescherming van de huisvesting in de gehuurde gezinswoning tijdens en na de tweerelatie” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (90) 91.

<sup>11</sup> Art. 79 Vlaams Woninghuurdecreet

<sup>12</sup> Zie ook K. VANHOVE, “Medehuur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Het nieuwe Vlaams Woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 137 (hierna aangeduid als “K. VANHOVE, “Medehuur”, o.c.”).

<sup>13</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 61.

6. Ook in de doctrine is er weinig aandacht voor de vraag hoe de Vlaamse regeling inzake medehuur zich verhoudt tot de federale regeling in het primair stelsel. De meeste auteurs spreken enkel van een “aanvulling” of “verduidelijking” van de bescherming van de gehuurde gezinswoning of wijzen erop dat het Vlaams Woninghuurdecreet een sterkere bescherming biedt dan artikel 215, § 2 oud BW.<sup>14</sup> Mortiers vermeldt dat artikel 215 oud BW in samenhang gelezen moet worden met de nieuwe Vlaamse decretale bepalingen.<sup>15</sup> Zij is een van de weinige auteurs die opmerkt dat deze samenhang dan wel problemen kan geven omwille van de bevoegdheidsregels: woninghuur is een geregionaliseerde materie, het primair huwelijksrecht is dat allerminst.<sup>16</sup> Ze besluit dat een onderscheid is te maken tussen situaties waarin het decreet de regeling van artikel 215 oud BW uitbreidt, verduidelijkt of bestendigt op een wijze die geen inperking inhoudt van de bescherming van de gezinswoning, en situaties waar wel sprake is – of kan zijn – van een inperking van die bescherming. Voor die laatste situaties zou het decreet onvermijdelijk aanleiding geven tot nieuwe discussiepunten, zoals de vraag of er geen discriminatie ontstaat op het vlak van het huwelijksrecht tussen Brusselse of Waalse, dan wel Vlaamse echtgenoten of wettelijke samenwoners.<sup>17</sup> Ook Vanhove vraagt zich af of de regeling inzake medehuur in het Vlaams Woningdecreet wel integraal grondwettelijk is. Hij stelt vast dat deze regeling belangrijke vernieuwingen meebrengt ten opzichte van het “oude” federale recht. De bescherming van artikel 215 oud BW is op vele vlakken gebrekkig; het Vlaams Woninghuurdecreet poogt aan deze gebreken te remediëren. De vraag kan gesteld worden of de Vlaamse decreetgever wel bevoegd was om af te wijken van het primair huwelijksrecht.<sup>18</sup>

### C. Een Vlaamse regeling om aan de gebreken van de federale regeling te verhelpen

---

<sup>14</sup> J. MAERTENS, “Medehuur, cohousing en kangoeroewonen in het Brussels en Vlaams Gewest”, *Nieuwsbrief Notariaat* 2020, nr. 6, (1) 2; P. SENAEVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 527-528; F. SWENNEN *Het personen- en familierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 331; M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, “Woninghuur in het Vlaams Gewest anno 2019: overzicht van nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet” in C. BARÉ, V. DEFRAITEUR, M. DAMBRE, B. KOHL, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019*, Brugge, die Keure, 2019, (2) 40.

<sup>15</sup> L. MORTIERS, *o.c.*, 170.

<sup>16</sup> *Ibid.*, 174.

<sup>17</sup> *Ibid.*, 175-176. Hierbij valt echter op te merken dat een verschil in behandeling tussen, enerzijds, Vlaamse echtgenoten en wettelijke samenwoners, en anderzijds, Brusselse of Waalse echtgenoten of wettelijke samenwoners op zich niet strijdig kan worden geacht met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, indien het verschil in behandeling het gevolg is van de autonomie die aan de gewesten en aan de federale overheid door of krachtens de Grondwet is toegekend, in de aangelegenheden die onder hun respectieve bevoegdheden vallen. Onverminderd de mogelijke toepassing van het evenredigheidsbeginsel bij de bevoegdheidsuitoefening, zou die autonomie geen betekenis hebben, indien een verschil in behandeling tussen adressaten van, enerzijds, federale regels en, anderzijds, gewestelijke regels in analoge aangelegenheden, als zodanig strijdig zou worden geacht met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (zie GwH 12 november 2020, nr. 145/2020, overw. B.10.2).

<sup>18</sup> K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 137-138.

7. In de rechtsleer is inderdaad al meermaals gewezen op een aantal tekortkomingen in de bescherming van de gehuurde gezinswoning op grond van het familierecht.<sup>19</sup> De belangrijkste kritiek is dat de bescherming wegvalt op het ogenblik dat ze meest nodig is, namelijk na de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Daarnaast geeft artikel 215, § 2 oud BW aanleiding tot discussie onder meer over het toepassingsgebied en over de vraag of deze bepaling alleen raakt aan de huurrechten dan wel of ook de huurverplichtingen erdoor worden beheerst.<sup>20</sup> In hun bijdrage in het *Tijdschrift voor Privaatrecht* van 2003 kwamen Vanhove en Castelein tot het besluit dat een logisch en consistent systeem van bescherming van de langstlevende of ex-echtgenoot moest worden ingevoerd. Ze pleitten ervoor om naar het voorbeeld van het Franse en het Nederlandse recht,<sup>21</sup> aan de echtgenoten of partners altijd de hoedanigheid van medehuurder toe te kennen, en daaraan een aantal noodzakelijke gevolgen te verbinden die over de grens van relatiebreuk of overlijden werken.<sup>22</sup> Ze schreven: “Artikel 215, § 2 BW kan dan ook best worden afgevoerd. Een nieuwe sluitende regeling dient in het huurrecht te komen.”<sup>23</sup> Hierbij valt op te merken dat het woninghuurrecht in 2003 nog een federale materie was, net als het primair huwelijksrecht.

8. In 2017, dus na de overdracht van de bevoegdheid voor de specifieke regels inzake woninghuur naar de gewesten, stellen ook Vermeir en Hubeau vast dat de bescherming van de gehuurde gezinswoning onvolmaakt is door de koppeling aan het primair stelsel.<sup>24</sup> Ook zij achten het aangewezen om in navolging van het Franse en het Nederlandse recht een regeling uit te werken van wettelijk medehuurderschap in het huurrecht. In tegenstelling tot de regels van het primair stelsel, moet die regeling van medehuurderschap ook bescherming garanderen bij echtscheiding of beëindiging van de wettelijke samenwoning.<sup>25</sup> Nu de gewesten sinds de zesde staatshervorming bevoegd zijn voor de regels betreffende woninghuur, heeft de Vlaamse overheid volgens Vermeir en Hubeau “de instrumenten in handen om de bestaande regeling te herzien”.<sup>26</sup> Hoewel “de bestaande regeling” in artikel 215 oud BW vervat ligt en de gewesten niet de bevoegdheid is toegewezen om het primair stelsel te herzien, heeft de Vlaamse regelgever deze aanbeveling overgenomen.

#### *D. Bevoegdheidsrechtelijke kwalificatie*

---

<sup>19</sup> Zie vooral K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1563 e.v.; D. VERMEIR en B. HUBEAU, “Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraktijk en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever”, *NjW* 2017, (1) 4 en 10.

<sup>20</sup> *Infra*, nrs. 14-16.

<sup>21</sup> Frankrijk: art. 1751 Cc; Nederland: art. 7:266 NBW.

<sup>22</sup> K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1611, 1627-1631. Zie ook K. VANHOVE, “Woninghuur en samenwonen. Enkele knelpunten”, *TBO* 2008 (81) 87.

<sup>23</sup> K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1631.

<sup>24</sup> D. VERMEIR en B. HUBEAU, “Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraktijk en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever”, *NjW* 2017, (1) 4.

<sup>25</sup> *Ibid.*, 10.

<sup>26</sup> *Ibid.*, 8.

9. Artikel 215, § 2 oud BW is niet opgeheven voor het Vlaamse Gewest (*supra*, nr. 4). Naast deze federale regeling bestaat er nu een Vlaamse regeling die op een aantal punten afwijkt van de federale.<sup>27</sup> De verhouding tussen de beide regelingen is te bekijken in het licht van de bevoegdheidsverdeling. De bijzondere wet van 6 januari 2014 heeft de gewesten bevoegd gemaakt voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, omdat de bijzondere wetgever van oordeel was dat een coherent huisvestingsbeleid best kan worden gerealiseerd door de versterking van het gewestelijke niveau.<sup>28</sup> Op grond van deze toegewezen bevoegdheid kunnen de gewesten zelf regels inzake de burgerrechtelijke verhouding tussen de huurder en de verhuurder vaststellen, die kunnen afwijken van het federale huurrecht.<sup>29</sup> Door te preciseren dat het enkel gaat om “de specifieke regels” betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen, bevestigt de bijzondere wetgever dat de algemene bepalingen van het burgerlijke recht betreffende de verbintenissen en de overeenkomsten tot de federale bevoegdheid blijven behoren.<sup>30</sup> De toelichting bij het voorstel van bijzondere wet bevat een niet-limitatieve opsomming van regels die overgedragen worden naar de gewesten, waaronder de rechten en verplichtingen van de verhuurder, de rechten en verplichtingen van de huurder en de opzegging van de huurovereenkomst.<sup>31</sup> De bescherming van de gehuurde gezinswoning voor gehuwden en wettelijke samenwoners is niet vermeld in die opsomming. Het is dus niet zeker dat de bijzondere wetgever de regelgevende bevoegdheid voor deze materie heeft willen overdragen naar de gewesten. Toch maakte de Raad van State in haar advies bij het voorontwerp van het Vlaams Woninghuurdecreet geen opmerkingen over de bevoegdheid van het gewest met betrekking tot de regeling inzake medehuur van gehuwden en wettelijke samenwoners.<sup>32</sup>

10. De bescherming van de gehuurde gezinswoning voor gehuwden en wettelijke samenwoners leunt aan bij de bevoegdheid van de gewesten inzake woninghuur, vermits zij raakt aan de rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder. Maar deze regeling raakt ook aan de rechtsverhouding tussen de echtgenoten of wettelijke samenwoners onderling, wat onder de residuaire bevoegdheid van de federale overheid valt. In beginsel kan maar één overheid bevoegd zijn om een bepaalde rechtssituatie te regelen. Indien een bepaalde regeling raakvlakken vertoont met verschillende bevoegdheidsgronden, wordt voor de bevoegdheidsrechtelijke kwalificatie van de regeling in beginsel toepassing gemaakt van de zwaartepuntleer: de overheid bij wiens bevoegdheid de regeling het nauwste aanleunt, is bevoegd.<sup>33</sup> Het is echter niet eenvoudig om het zwaartepunt te bepalen van de bescherming van de gehuurde gezinswoning

---

<sup>27</sup> Zie meer in detail deel III van deze bijdrage.

<sup>28</sup> Toelichting bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82.

<sup>29</sup> *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83; *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 3.

<sup>30</sup> *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82; A. VAN OEVELEN, “Het Vlaamse Woninghuurdecreet”, *RW* 2018-19, (722) 723.

<sup>31</sup> *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83.

<sup>32</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 170-174.

<sup>33</sup> A. ALEN en K. MUYLLE, *Handboek van het Belgisch Staatsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 397; S. SOTTIAUX, *Grondwettelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 248-249.

voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties. Leunt dit dichter aan bij de federale bevoegdheid inzake familierecht, of bij de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur? Indien de bescherming van de gehuurde gezinswoning voor gehuwden en wettelijke samenwoners niet ingepast kan worden in de bevoegdheid voor de specifieke regels betreffende de woninghuur, rijst de vraag of de decreetgever met de regeling van artikel 51 Vlaams Woninghuurdecreet een impliciete bevoegdheid heeft uitgeoefend. Daartoe is vereist dat die regeling als noodzakelijk kan worden beschouwd voor de uitoefening van de bevoegdheid van het gewest, dat de aangelegenheid waarop zij betrekking heeft zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag ervan op die aangelegenheid slechts marginaal is.<sup>34</sup> De vraag of de regeling inzake medehuur voor gehuwden en wettelijke samenwoners aan elk van deze voorwaarden voldoet, is lastig te beantwoorden, nu de Vlaamse regelgever noch de Raad van State in haar advies bij het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet hieraan aandacht hebben besteed.<sup>35</sup> De vergelijking verderop toont aan dat de Vlaamse regeling op bepaalde belangrijke punten afwijkt van de federale. Het is dan ook twijfelachtig of de weerslag van de gewestelijke regeling op deze aangelegenheid marginaal is.

11. Een andere bevoegdheidsrechtelijke mogelijkheid is dat voor deze materie toepassing kan worden gemaakt van de dubbelaspect-leer of de parallelle uitoefening van exclusieve bevoegdheden. Dit houdt in dat er niet voor één exclusief bevoegde overheid moet worden gekozen, maar dat twee verschillende overheden bevoegd zijn om eenzelfde materie te regelen, op grond van onderscheiden bevoegdheidsgronden.<sup>36</sup> Een voorwaarde voor de toepassing van de dubbelaspect-leer is dat de regels van de diverse overheden cumulatief toepasbaar zijn, zodat er geen nood is aan een hiërarchie en een conflictenregel.<sup>37</sup> Indien hier inderdaad sprake is van de dubbelaspect-leer, dan blijft de federale wetgever, op grond van zijn residuaire bevoegdheid inzake burgerlijk recht, bevoegd om de bescherming van de gehuurde gezinswoning in de verhouding tussen de echtgenoten of partners te regelen en kunnen de gewesten, op grond van hun toegewezen bevoegdheid inzake woninghuur, overlappende bepalingen aannemen. Hierna volgt een vergelijking van de regeling inzake medehuur in het Vlaams Woninghuurdecreet met de bescherming van de gehuurde gezinswoning krachtens het primair stelsel. Uit die vergelijking moet blijken of deze Vlaamse en federale regels inderdaad cumulatief toepasbaar zijn. Cumulatieve toepassing wil zeggen dat de meest vergaande bescherming toepassing zal vinden.

---

<sup>34</sup> Art. 10 Bijz. wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980; A. ALÉN en K. MUYLLE, *Handboek van het Belgisch Staatsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 394-396.

<sup>35</sup> In de toelichting bij het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet heeft de Vlaamse regering wel geargumenteerd, n.a.v. een opmerking van de Raad van State, waarom de specifieke regeling van de rechtspleging inzake huurgeschillen m.b.t. voor bewoning bestemde goederen onder de gewestelijke bevoegdheid valt en dat – voor zover dat niet het geval zou zijn – het gewest deze materie ook kan betreden op grond van de impliciete bevoegdheden (zie *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 5-6). Bij arrest van 12 november 2020 (nr. 45/2020) heeft het Grondwettelijk Hof m.b.t. de artt. 45, § 2 en 65 Vlaams Woninghuurdecreet geoordeeld dat de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 Bijz. wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is voldaan, zodat de decreetgever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden door die bepalingen aan te nemen.

<sup>36</sup> S. SOTTIAUX, *Grondwettelijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 254.

<sup>37</sup> *Ibid.*

### III. Vergelijking van de Vlaamse regeling van medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners met de federale bescherming van de gehuurde gezinswoning

#### A. Materieel toepassingsgebied

12. De regeling inzake medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners maakt deel uit van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. De bepalingen van die titel zijn van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt (art. 5, § 1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet).<sup>38</sup> De bescherming van artikel 215 oud BW is verbonden aan de voornaamste gezinswoning.<sup>39</sup> Doorgaans is de gehuurde woning die het gezin tot voornaamste woning dient, in de zin van artikel 215 oud BW, ook de hoofdverblijfplaats van de huurder(s) en valt deze dus onder het Vlaams Woninghuurdecreet.<sup>40</sup> Handelshuurovereenkomsten en pachtcontracten zijn overigens uitdrukkelijk uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 215, § 2 oud BW.<sup>41</sup>

13. In het Vlaams Woninghuurdecreet wordt een woning gedefinieerd als “elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd” (art. 5, § 1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet). Daarmee is het toepassingsgebied van de Vlaamse regeling ruimer dan dit van de federale regeling. Artikel 215, § 2 oud BW is namelijk alleen van toepassing op het onroerend goed dat het gezin (geheel of gedeeltelijk) tot voornaamste woning dient. Gehuurde caravans, woonwagens en woonboten vallen dus buiten het toepassingsgebied van artikel 215 oud BW,<sup>42</sup> maar zij vallen wel onder de regeling van het Vlaams Woninghuurdecreet.<sup>43</sup> In de doctrine werd al geopperd dat het nog moeilijk te rechtvaardigen is dat de bescherming van de gezinswoning beperkt is tot de gevallen waarin de gezinswoning in een onroerend goed is gevestigd. Er werd dan ook gepleit voor een wijziging in die zin van artikel 215 oud BW.<sup>44</sup> Die uitbreiding van het toepassingsgebied is er nu, zij het alleen op Vlaams niveau.

14. De Vlaamse regeling van medehuur voor echtgenoten en wettelijke samenwoners is van toepassing op de huurovereenkomst die voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten (art. 51, § 1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet). Alle huurovereenkomsten worden dus geïnviseerd, ongeacht of de overeenkomst gesloten werd door

---

<sup>38</sup> Zie A. VAN OEVELEN, “Het Vlaamse Woninghuurdecreet”, *RW* 2018-19, (722) 726-727.

<sup>39</sup> Meer bepaald aan het “onroerend goed [...] dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient” (art. 215, § 2, eerste lid oud BW).

<sup>40</sup> Zie (onder het regime van de Woninghuurwet) R. BARBAIX, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 34; N. BOURGOIS en I. BOONE, *o.c.*, 7; M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*, 26-27; K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1574.

<sup>41</sup> Art. 215, § 2, vierde lid oud BW.

<sup>42</sup> Zie R. BARBAIX en A. AYDOGAN, “De bescherming van de huisvesting in de gehuurde gezinswoning tijdens en na de tweerelatie” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (90) 91; M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*, 27; K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1575.

<sup>43</sup> R. TIMMERMANS, “Het regionaal woninghuurrecht in rechtsvergelijkend perspectief”, *Huur* 2019, (59) 60.

<sup>44</sup> K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1575.



één partner alleen dan wel door beide partners samen.<sup>45</sup> In het kader van het primair stelsel bestaat hierover discussie. De bewoordingen van artikel 215, § 2, eerste lid oud BW (“het recht op huur van het onroerend goed dat een der echtgenoten gehuurd heeft [...]”) laten namelijk uitschijnen dat de bescherming op grond van deze bepaling enkel geldt als een echtgenoot alleen de huurovereenkomst heeft gesloten. Volgens de overheersende opvatting slaat de bescherming geboden door het primair stelsel echter ook op de gevallen waarin de beide partners gezamenlijk de huur zijn aangegaan.<sup>46</sup> Het Vlaams Woninghuurdecreet laat daarover geen twijfel bestaan.

15. Een ander discussiepunt met betrekking tot artikel 215 oud BW betreft de toepasbaarheid bij een feitelijke scheiding. Overwegend wordt aangenomen dat de bescherming van de voornaamste gezinswoning op grond van het primair stelsel in beginsel ook geldt bij een feitelijke scheiding.<sup>47</sup> De rechter moet dan *in concreto* beoordelen of de woning waarvoor een van de echtgenoten of wettelijke samenwoners een beroep doet op de bescherming, wel de voornaamste gezinswoning is.<sup>48</sup> In elk geval komt de bescherming ex artikel 215 oud BW slechts toe aan één woning, namelijk de voornaamste gezinswoning.<sup>49</sup> De woning die de andere partner betreft na het ontstaan van de feitelijke scheiding, valt dan niet onder de bescherming van artikel 215 oud BW. Het Vlaams Woninghuurdecreet regelt expliciet de situatie bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning (art. 51, § 3), maar niet bij een feitelijke scheiding. De regeling van medehuur blijft echter van toepassing zolang de gehuurde woning tot hoofdverblijfplaats is bestemd van een van de echtgenoten of partners.<sup>50</sup> Meer zelfs: indien een van de echtgenoten of wettelijke samenwoners bij een feitelijke scheiding een andere woning huurt en deze tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, dan geldt ook voor die woning het regime van medehuur. De andere echtgenoot of wettelijke samenwoner is dan van rechtswege huurder en is tegenover de verhuurder gehouden tot de verplichtingen van de huurovereenkomst (art. 51, §§ 1 en 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Dit is een belangrijk, onderbelicht verschilpunt met de wettelijke bescherming op grond van het primair stelsel.

---

<sup>45</sup> P. SENAEVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 531; K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 139. Dit blijkt m.i. ook uit art. 51, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

<sup>46</sup> Zie R. BARBAIX en A. AYDOGAN, “De bescherming van de huisvesting in de gehuurde gezinswoning tijdens en na de tweerelatie” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (90) 92; M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*, 29-30; P. SENAEVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 531; K. VANHOVE en C. CASTELEIN, *o.c.*, 1580-1586; G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch Personen-, familie- en relatievermogensrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 674.

<sup>47</sup> GwH 12 mei 2011, nr. 70/2011 (overw. B.4.2); zie ook o.m. R. BARBAIX, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 31; N. BOURGOIS en I. BOONE, *o.c.*, 21; S. EGGERMONT, *Twee relaties. Huwelijk, wettelijke samenwoning en feitelijke samenwoning juridisch ontleed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 70-71; M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*, 48-49; P. SENAEVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 529-530.

<sup>48</sup> G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch Personen-, familie- en relatievermogensrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 664-665.

<sup>49</sup> Volgens de meerderheidsstrekking is dat de woning die de partners tijdens hun samenleven als voornaamste gezinswoning hadden bestemd (zie P. SENAEVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 530).

<sup>50</sup> Art. 5, § 4 Vlaams Woninghuurdecreet: “Deze titel is niet meer van toepassing als het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd”.

## B. Bescherming tijdens het huwelijk of de wettelijke samenwoning

16. Krachtens artikel 51, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet is de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten. Beiden worden als huurder beschouwd.<sup>51</sup> Er vindt een volwaardige contracttoetreding plaats, waarbij de echtgenoten of partners niet alleen in de rechten maar ook in de verplichtingen delen.<sup>52</sup> De draagwijdte van de Vlaamse regeling is hierdoor ruimer dan die van de federale regeling. De bescherming ex artikel 215 oud BW houdt namelijk in dat het recht op de huur aan beide echtgenoten toebehoort, ook al heeft slechts een van hen de huurovereenkomst gesloten.<sup>53</sup> Enkel het recht op de huur wordt dus gemeenschappelijk, niet het gehele huurcontract.<sup>54</sup> Een groot deel van de rechtsleer is dan ook van mening dat artikel 215, § 2 oud BW niet raakt aan de huurverplichtingen.<sup>55</sup> Maar niet iedereen deelt dat standpunt. Volgens sommigen vloeien uit artikel 215, § 2 oud BW naast huurrechten ook verplichtingen voort voor de partner die het contract niet mee ondertekende, zoals de verplichting tot betaling van de huurprijs of tot vergoeding van de huurschade.<sup>56</sup> Het Vlaams Woninghuurdecreet laat geen twijfel bestaan over de draagwijdte van de bescherming.<sup>57</sup> Niet alleen oefenen de huurders samen de *rechten* uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Zij zijn ook 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 (art. 51, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Denk bv. aan huurachterstallen die dateren van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning of huurschade die daarvoor is ontstaan.<sup>58</sup>

17. Anders dan artikel 215 oud BW legt artikel 51, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet aan de huurder de verplichting op om de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee te delen aan de verhuurder. De nakoming van deze verplichting is echter geen voorwaarde voor het

---

<sup>51</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, p. 61.

<sup>52</sup> L. MORTIERS, *o.c.*, 171-172; K. VANHOVE, "Medehuur", *o.c.*, 138-139.

<sup>53</sup> GwH 12 mei 2011, nr. 70/2011 (overw. B.3.3).

<sup>54</sup> F. SWENNEN *Het personen- en familierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 330.

<sup>55</sup> Zie M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*, 33-34; F. SWENNEN *Het personen- en familierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 330; K. VANHOVE, "Medehuur", *o.c.*, 139; G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch Personen-, familie- en relatievermogensrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 676.

<sup>56</sup> R. BARBAIX, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 36; P. SENAËVE en C. DECLERCK, *Compendium van het personen- en familierecht*, Acco, Leuven, 2020, 534.

<sup>57</sup> Zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Woninghuur in het Vlaams Gewest anno 2019: overzicht van nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet" in C. BARÉ, V. DEFRAITEUR, M. DAMBRE, B. KOHL, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR (eds.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019*, Brugge, die Keure, 2019, (2) 40; L. MORTIERS, *o.c.*, 171-172; K. VANHOVE, "Medehuur", *o.c.*, 139.

<sup>58</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, p. 61. In de toelichting bij het voorontwerp van decreet wordt hierbij vermeld dat de oorspronkelijke huurder en de nieuwe huurder onderling een plaatsbeschrijving kunnen opmaken om het tijdstip van de huurschade te kunnen bepalen. Anders zal de nieuwe huurder moeilijk kunnen bewijzen dat de huurschade al aanwezig was vooraleer hij huurder werd. Zoals Vanhove terecht opmerkt, lijkt het opstellen van een aparte plaatsbeschrijving tussen jonggehuwden eerder theorie dan praktijk te zijn (K. VANHOVE, "Medehuur", *o.c.*, 140).

medehuuderschap. Zelfs zonder kennisgeving aan de verhuurder wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.<sup>59</sup> De Vlaamse kennisgevingsverplichting mag ook niet begrepen worden als een bijkomende voorwaarde om de federale bescherming te kunnen invoeren.<sup>60</sup> Om een beroep te kunnen doen op artikel 215, § 2 oud BW (bij opzegging door de verhuurder die maar tot een partner is gericht) volstaat de werkelijke kennis van het huwelijk of de wettelijke samenwoning door de verhuurder,<sup>61</sup> ook al heeft de huurder niet zijn decretale plicht nageleefd om het huwelijk formeel ter kennis te brengen van de verhuurder.<sup>62</sup>

18. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst (art. 51, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Alle rechtshandelingen met betrekking tot de huur vergen dus het gezamenlijke optreden van de echtgenoten of wettelijke samenwoners. Zoals bij artikel 215 oud BW wordt hierdoor vermeden dat een partner alleen beslist tot beëindiging van de huur.<sup>63</sup> De regel van artikel 215, § 2, tweede lid oud BW, dat opzeggingen, kennisgevingen en exploitatie betreffende de huur van beide echtgenoten gezamenlijk moeten uitgaan of aan beide echtgenoten afzonderlijk moeten worden verricht, is niet opgenomen in de Vlaamse regeling. Evenmin voorziet deze regeling in de nietigheid als formele sanctie. Dat is ook niet nodig, omdat de bescherming geregeld in artikel 51, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet (nl. het van rechtswege huurder zijn) praktisch tot dezelfde gevolgen leidt: het optreden door dan wel tegen een echtgenoot of wettelijke samenwoner alleen, heeft geen effect tegenover de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner.<sup>64</sup> Als bv. een echtgenoot alleen de huurovereenkomst opzegt, heeft dat geen gevolgen voor de andere echtgenoot, die huurder blijft. Meer zelfs, zoals Vanhove terecht opmerkt, wordt de alleen opzeggende of opgezegde echtgenoot van rechtswege (opnieuw) huurder op grond van artikel 51, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet. Om de huurovereenkomst te beëindigen moet de opzegging uitgaan van beide echtgenoten of wettelijke samenwoners samen, of moet de opzegging door de verhuurder aan beide echtgenoten of wettelijke samenwoners geschieden.<sup>65</sup>

19. In tegenstelling tot artikel 215 oud BW bevat het Vlaams Woninghuurdecreet geen regeling voor de situatie waarin de partners-huurders tijdens het huwelijk of de wettelijke samenwoning geen overeenstemming bereiken over de uitoefening van hun rechten. Artikel 215, § 2, derde lid oud BW bepaalt dat de familierechtbank beslist over elk geschil tussen de echtgenoten omtrent de uitoefening van hun gezamenlijk recht op de huur. Vóór de wet van 30 juli 2013 op de familie- en jeugdrechtbank behoorden deze geschillen tot de bevoegdheid van de vrederechter. De wet van 30 juli 2013 zorgde voor de centralisatie van bevoegdheden inzake familierechtelijke

---

<sup>59</sup> K. VANHOVE, "Medehuur", *o.c.*, 138.

<sup>60</sup> Vgl. L. MORTIERS, *o.c.*, 174-175.

<sup>61</sup> Cass. 20 april 2017, *T.Fam.* 2019, p. 169, noot L. MORTIERS.

<sup>62</sup> F. SWENNEN *Het personen- en familierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 331.

<sup>63</sup> R. BARBAIX en A. AYDOGAN, "De bescherming van de huisvesting in de gehuurde gezinswoning tijdens en na de tweerelatie" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (90) 93.

<sup>64</sup> K. VANHOVE, "Medehuur", *o.c.*, 140.

<sup>65</sup> *Ibid.*

procedures, die voorheen verspreid lagen over verschillende rechtbanken (waaronder de vrederechter), bij één enkele rechtbank, namelijk de familierechtbank.<sup>66</sup> Daarom heeft die wet ook de bevoegdheid van de vrederechter voor geschillen over het gezamenlijk recht op huur ex artikel 215, § 2 oud BW overgeheveld naar de familierechtbank.<sup>67</sup> Meer algemeen neemt de familierechtbank kennis van alle vorderingen tussen echtgenoten en wettelijke samenwoners betreffende de uitoefening van hun rechten of betreffende hun goederen, alsook de voorlopige maatregelen die daarop betrekking hebben (art. 572bis, 3° Ger.W.). Deze bevoegdheid van de familierechtbank geldt evenwel “onverminderd de bijzondere bevoegdheden die zijn toegekend aan de vrederechter” (art. 572bis, aanhef, Ger.W.). Artikel 43, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet kent aan de vrederechter de bevoegdheid toe om kennis te nemen van de geschillen over de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen. Indien deze decretale bepaling inhoudt dat de vrederechter ook bevoegd is voor geschillen tussen de echtgenoten of wettelijke samenwoners over de uitoefening van hun rechten met betrekking tot de gehuurde woning, druist zij in tegen het fundamentele oogmerk van de wet op de familie- en jeugdrechtbank. Hierdoor zou de decreetgever zijn bevoegdheid overschreden kunnen hebben.<sup>68</sup> Mogelijk kan artikel 43, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet in die zin worden geïnterpreteerd dat de vrederechter wel bevoegd is voor geschillen tussen de verhuurder en de echtgenoten-huurders of wettelijke samenwoners-huurders (bv. over huurherstellingen of de betaling van de huurprijs), maar niet voor geschillen tussen de echtgenoten of wettelijke samenwoners onderling (bv. over wie van hen beiden in de woning blijft bij een feitelijke scheiding). Die laatste geschillen zijn immers bij uitstek familiale geschillen, terwijl de Vlaamse regelgever met artikel 43 Vlaams Woninghuurdecreet de procedureregels voor huurgeschillen viseerde.<sup>69</sup> In die interpretatie blijft dan de familierechtbank bevoegd voor geschillen tussen de echtgenoten of wettelijke samenwoners onderling over de

---

<sup>66</sup> Zie P. SENAËVE en A. BEKKERS, “De volstreckte bevoegdheid van de familierechtbank” in P. SENAËVE (ed.), *Handboek Familieprocesrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2020, 1.

<sup>67</sup> Art. 24, 2° Wet 30 juli 2013 betreffende de invoering van een familie- en jeugdrechtbank, *BS* 27 september 2013 (met ingang van 1 september 2014).

<sup>68</sup> In zijn arrest van 12 november 2020 (nr. 145/2020) wees het Grondwettelijk Hof erop dat de in art. 6, § 1, IV, Bijz. wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bedoelde bevoegdheid inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan de gewesten niet toelaat de procedureregels voor de hoven en rechtbanken te bepalen, nu die aangelegenheid tot de residuaire bevoegdheid van de federale wetgever behoort (overw. B.5.4). Art. 10 Bijz. wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen staat het Vlaamse Gewest evenwel toe decretale bepalingen aan te nemen die een federale aangelegenheid regelen op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en de weerslag van die bepalingen op de federale aangelegenheid slechts marginaal is (overw. B.6.2). Het Grondwettelijk Hof oordeelde dat m.b.t. artt. 45, § 2 en 65 Vlaams Woninghuurdecreet aan die voorwaarden is voldaan, zodat de decreetgever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden door die bepalingen aan te nemen (overw. B.7.6). Het is niet zeker dat het Grondwettelijk Hof tot hetzelfde besluit zou komen m.b.t. art. 43, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet, in zoverre deze bepaling de vrederechter bevoegd maakt voor geschillen tussen echtgenoten en wettelijke samenwoners over de uitoefening van hun rechten m.b.t. de gehuurde gezinswoning, terwijl deze geschillen volgens art. 215, § 2 oud BW door de familierechtbank worden beslecht.

<sup>69</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, p. 5-6. Vgl. K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 142, die m.b.t. het geschil tussen de huurders over de voortzetting van de huurovereenkomst na de echtscheiding of beëindiging van de wettelijke samenwoning opmerkt dat dit geschil, waarbij de verhuurder niet betrokken is, bij uitstek een familiaal geschil is en geen huurgeschil.

uitoefening van hun rechten met betrekking tot de gehuurde woning. In elk geval valt te betreuren dat de Vlaamse regelgever geen aandacht heeft gehad voor de afstemming met de bevoegdheid van de familierechtbank.

### *C. Bescherming na de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning*

20. Het statuut van medehuurder op grond van het Vlaams Woninghuurdecreet eindigt niet bij de beëindiging 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.<sup>70</sup> Hierin verschilt de Vlaamse regeling fundamenteel van de federale. De bescherming op grond van het primair stelsel vervalt bij het einde van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Dat is precies het belangrijkste knelpunt van die bescherming.<sup>71</sup> In de federale regeling is het antwoord op de vraag welke ex-echtgenoot uiteindelijk in het gehuurde goed mag blijven wonen afhankelijk van het huwelijksvermogensrechtelijk statuut van het huurrecht en van het feit of de huurovereenkomst door beide echtgenoten, dan wel door één van hen werd gesloten.<sup>72</sup> Indien bv. slechts één van de echtgenoten de huurovereenkomst heeft gesloten en het huurrecht valt in het eigen vermogen van die echtgenoot, dan zet de echtgenoot-huurder de huur gewoon voort na de echtscheiding. De andere echtgenoot kan daar na de echtscheiding geen aanspraak op maken.

21. Valt de gehuurde woning onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet, dan heeft elke echtgenoot of wettelijke samenwoner het recht om de huurovereenkomst voor te zetten, ongeacht of hij de huurovereenkomst mee gesloten heeft of niet. Artikel 51, § 3, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet regelt dit als volgt: “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 overeenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is”. De verhuurder wordt niet betrokken in de procedure. Hij heeft ook geen inspraak in de keuze van de ex-partners over wie er in de gehuurde woning blijft.<sup>73</sup> Wel kan de verhuurder de vertrekkende huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs, als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend (art. 51, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet).<sup>74</sup> Wanneer de

---

<sup>70</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 61; M. DAMBRE, “Het woninghuurrecht twee jaar na de inwerkingtreding van het Vlaams woninghuurdecreet” in M. DAMBRE en P. LECOCQ (eds.), *Rechtskroniek voor de vrede- en politierechters 2021*, Brugge, die Keure, 2021, (111) 133; K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 141-142.

<sup>71</sup> *Supra*, nr. 7.

<sup>72</sup> Zie N. BOURGOIS en I. BOONE, *o.c.*, 35 e.v.; M.-A. MASSCHELEIN, *o.c.*, 44 e.v.; K. VANHOVE en C. CASTEILEIN, *o.c.*, 1625 e.v.

<sup>73</sup> P. MONBAILLIU, *Het Vlaams Woninghuurdecreet*, Turnhout, Story Publishers, 2020, 97; K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 142.

<sup>74</sup> De toelichting bij het voorontwerp van decreet verduidelijkt dat dit zo wordt bepaald “omdat de verhuurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst had verhuurd aan twee personen en zijn solvabiliteitstoets bijgevolg betrekking had op twee personen. Om de belangen van de huurders en de belangen van de verhuurder met elkaar

ex-partners geen akkoord bereiken en zich tot de rechter wenden, wordt van de rechter verwacht dat hij een afweging maakt tussen de belangen van beide ex-partners en op die basis bepaalt wie de huurovereenkomst kan verderzetten.<sup>75</sup> Hoewel artikel 43 Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de vrederechter bevoegd is om kennis te nemen van de geschillen over de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, valt m.i. te verdedigen dat geschillen tussen echtgenoten of wettelijke samenwoners over de vraag wie van hen de huurovereenkomst voortzet na de (echt)scheiding tot de bevoegdheid behoren van de familierechtbank.<sup>76</sup>

22. Het is duidelijk dat de regeling in artikel 51, § 3 Vlaams Woninghuurdecreet geen betrekking heeft op een beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning door het overlijden van een van de partners. Doordat elke partner van rechtswege huurder is, blijft de langstlevende ook huurder na het overlijden van de andere partner.<sup>77</sup> Daarnaast beschikt de langstlevende over een wettelijk erfrecht op de huur van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap tot gemeenschappelijke verblijfsplaats diende. De langstlevende verkrijgt zo als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen, het recht op de huur.<sup>78</sup>

#### IV. Besluit

23. De specifieke regeling van medehuur voor gehuwden en wettelijke samenwoners in het Vlaams Woninghuurdecreet beoogt te remediëren aan de tekortkomingen in de bescherming van de gehuurde gezinswoning die het federale familierecht biedt. Uit de vergelijking van de beide regelingen blijkt dat het materiële toepassingsgebied van het regime van medehuur in artikel 51 Vlaams Woninghuurdecreet ruimer is dan dat van artikel 215 oud BW. De Vlaamse regeling is ook van toepassing wanneer een roerend goed als gezinswoning dient. Anders dan onder artikel 215 oud BW kan er geen twijfel over bestaan dat de Vlaamse regeling geldt ongeacht of de huurovereenkomst gesloten werd door één partner alleen dan wel door beide partners samen. Bij een feitelijke scheiding geldt het regime van medehuur niet alleen voor de woning waarin een van de partners blijft wonen, maar ook voor de woning die de andere partner huurt en tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. De Vlaamse regeling verschilt bovendien van de federale door de gehanteerde beschermingstechniek. In plaats van een gemeenschappelijk recht op de huur, voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een volwaardige contracttoetreding waarbij de

---

te verzoenen, wordt daarom bepaald dat de vertrekkende huurder nog zes maanden aansprakelijk blijft. Zes maanden is een voldoende termijn, aangezien de solvabiliteitstoets bij aanvang van de huurovereenkomst ook geen absolute zekerheid geeft aan de verhuurder (bijvoorbeeld één van de huurders kan werkloos worden).” (*Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 62).

<sup>75</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 61.

<sup>76</sup> *Supra*, nr. 19. Indien uit art. 43 Vlaams Woninghuurdecreet zou volgen dat aan de vrederechter de bevoegdheid is toegekend om kennis te nemen van deze geschillen, rijst de vraag of de Vlaamse decreetgever hierdoor zijn bevoegdheid niet heeft overschreden (zie ook K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 143).

<sup>77</sup> K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 144-145.

<sup>78</sup> Voor de langstlevende echtgenoot: artt. 745*bis* § 3 en 915*bis* § 2 oud BW; voor de langstlevende wettelijke samenwoner gaat het om een niet-reservatair erfrecht: art. 745*octies* § 1, tweede lid oud BW. Vgl. K. VANHOVE, “Medehuur”, *o.c.*, 145: volgens deze auteur wordt dit wettelijk erfrecht buiten spel gezet voor situaties waarop het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing is.

echtgenoten of wettelijke samenwoners niet alleen in de rechten maar ook in de verplichtingen volgend uit het huurcontract delen. In tegenstelling tot de bescherming op grond van artikel 215 oud BW, eindigt het statuut van medehuurder niet bij een echtscheiding of beëindiging van de wettelijke samenwoning. Elke echtgenoot of wettelijke samenwoner heeft het recht om de huurovereenkomst na de scheiding voor te zetten, ongeacht wie de huurovereenkomst initieel heeft gesloten.

24. De bescherming die het Vlaams Woninghuurdecreet biedt, gaat dus in verschillende opzichten verder dan de familierechtelijke bescherming. Hoewel artikel 215, § 2 oud BW niet is opgeheven, zet het Vlaams Woninghuurdecreet de federale bescherming feitelijk buiten spel. Echtgenoten of wettelijke samenwoners die in Vlaanderen een gezinswoning huren zijn beter beschermd dan echtparen of wettelijke samenwoners met een gehuurde gezinswoning in het Waalse of Brusselse gewest, die alleen op de federale regeling een beroep kunnen doen. Het is niet duidelijk of de bijzondere wetgever dit voor ogen had met de overheveling van de bevoegdheid voor het woninghuurrecht naar de gewesten. Bovendien kan er discussie rijzen over welke rechtbank, de vrederechter dan wel de familierechtbank, bevoegd is voor geschillen tussen echtgenoten of wettelijke samenwoners m.b.t. hun rechten op de gehuurde woning. Dit had vermeden kunnen worden als de decreetgever aan de complexe verhouding met het familierecht de nodige aandacht had besteed.