

Vrederecht Tongeren 1 april 2021

AR: 20A443

Zetel: R. Struyf (vrederechter)

Griffier: J. Loyens

Advocaten: A. Timmermans, L. Van de Weyer

Inzake: J.S./L.L., Z.H.

Ongeschiktheid woning na de contractvorming

De nietigheid van een huurovereenkomst kan slechts uitgesproken worden voor zover de gebreken, die leidden tot de ongeschiktheid, reeds aanwezig waren bij aanvang van de huurrelatie. Als de ongeschiktheid pas vastgesteld wordt op een tijdstip dat de huurder er reeds sedert 2,5 maanden verbleef, dan is aan die voorwaarde niet voldaan.

.....

(...)

Beoordeling van de vordering

Voorgaanden

De raadsman van eisende partij zette uiteen dat tussen partijen (waarbij eisende partij vertegenwoordigd werd door de heer J.D.) op 1 juni 2019 een huurovereenkomst tot stand kwam met betrekking tot het gelijkvloers appartement gelegen te 3830 WELLEN, (...), voor de duur van 1 jaar, een aanvang nemend op 1 juni 2019 om te eindigen op 31 mei 2020. De basishuurprijs werd bepaald op 620,00 Euro per maand, te vermeerderen met een provisie op kosten van 100,00 Euro per maand, betaalbaar tegen uiterlijk de 1ste dag van de maand, en een huurwaarborg van 1.860,00 Euro of 3 maanden huur werd overeengekomen en volstort.

Per aangetekend schrijven d.d. 27 februari 2020 aan elkeen van verwerende partijen werd de huurovereenkomst door de Heer J.D., als gevolmachtigde van eisende partij, opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, om te eindigen op 31 mei 2020. Er werd aangekondigd dat de Heer J.D. zich op de laatste dag om 12 u zou aanmelden met het oog op de overdracht van de sleutels en de plaatsbeschrijving bij uittrede.

Uiteindelijk handhaafden verwerende partijen zich in het gehuurde goed tot midden juli 2020.

Vanaf de maand februari 2020 werd volgens eisende partij geen huur meer betaald, zodat een huurachterstand werd opgebouwd ad 2.480,00 Euro tot einde mei 2020. Gelet op hun verder verblijf in het gehuurde goed, is eveneens een bezettingsvergoeding verschuldigd voor de maanden juni en juli 2020.

Eisende partij stelt dat verwerende partijen het gehuurde goed in een erbarmelijke staat achterlieten.

Verwerende partijen houden voor dat geen huur meer werd betaald vanaf maart 2020 (en niet februari 2020) omdat uit een technisch onderzoek d.d. 18.02.2020 van de vzw STEBO was gebleken dat een eindscore van meer dan 15 strafpunten werd behaald, zodat de woning als ongeschikt voor verhuring moest worden beschouwd.

Voorwerp van de vorderingen

Blijkens de conclusie d.d. 31.12.2020 van eisende partij strekt de hoofdvordering ertoe:
(...)

Ten gronde

Nietigheid huurovereenkomst – achterstallige huurgelden

Verwerende partijen besluiten tot de ongegrondheid van de hoofdvordering, om reden dat de huurovereenkomst nietig moeten worden verklaard wegens schending van de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

Zij steunen zich hiervoor op het besluit inzake ongeschiktheid d.d. 27 mei 2020 van de Gemeente Wellen, genomen in navolging van het technisch onderzoek d.d. 18 februari 2020.

De Rechtbank stelt vast dat enkel het besluit wordt voorgelegd, maar niet het technisch verslag zelf, zodat de exacte eindscore niet gekend is.

Niettemin kan de nietigheid van een huurovereenkomst slechts uitgesproken worden voor zover de gebreken die leidden tot de ongeschiktheid, reeds aanwezig waren bij aanvang van de huurrelatie.

In casu blijkt dat een eerder onderzoek naar de woningkwaliteit van het gehuurde goed werd uitgevoerd, ingevolge waarvan op 12 augustus 2019, hetzij op een tijdstip dat verwerende partijen er sedert 2,5 maanden verbleven, werd beslist om de woning niet ongeschikt te verklaren.

Er wordt dan ook niet afdoende bewezen dat de woning ongeschikt was op het ogenblik van de contractvorming.

Van nietigheid van de huurovereenkomst kan dan ook geen sprake zijn.

Verder wordt op geen enkele wijze aangetoond dat eisende partij in kennis werd gesteld van enig gebrek, en vervolgens heeft nagelaten om hieraan te verhelpen.

Blijkens het besluit d.d. 25.05.2020 van de Burgemeester van de gemeente Wellen, werd het technisch verslag pas op 7 mei 2020 ter kennis gebracht van eigenaar en bewoners, met verzoek hun opmerkingen kenbaar te maken tegen uiterlijk 15 mei 2020.

Er mag dan ook aangenomen worden dat eisende partij tot aan het tijdstip van mededeling van het technisch verslag, geen kennis had van de vastgestelde gebreken.

Eisende partij kan in de gegeven omstandigheden niet verantwoordelijk worden geacht voor eventueel mingenot in hoofde van verwerende partijen.

De huurgelden zijn verschuldigd tot aan de contractuele einddatum van de huurrelatie, hetzij 31 mei 2020 ingevolge opzeg d.d. 27 februari 2020 door de Heer J.D., gemandateerde van eisende partij die eveneens namens laatstgenoemde optrad bij de contractvorming en de huurovereenkomst ondertekende.

De opzeg werd bij ontvangst niet betwist door verwerende partijen, en ook thans wordt niet ontkend dat de overeenkomst ingevolge opzeg een einde nam, ook al wordt in conclusie opgeworpen dat het mandaat van de Heer J.D. niet gekend is.

Eisende partij vordert de achterstallige huurgelden over de periode van februari tot en met mei 2020, terwijl verwerende partijen voorhouden dat de huur van februari 2020 werd voldaan.

Het komt aan de schuldenaar toe om bewijs te leveren van het feit dat de verbintenis heeft doen teniet gaan, hetzij in

casu door betaling. Een dergelijk bewijs ligt niet voor. De loutere verklaring van de schuldenaar volstaat niet. Het bedrag van 2.480,00 Euro is verschuldigd.

Bezettingsvergoeding juni en juli 2020

Verwerende partijen hebben zich in het onroerend goed gehandhaafd tot midden juli 2020, nu het door de beperkingen ten gevolge van de corona-crisis quasi onmogelijk zou zijn geweest om een nieuwe woonst te vinden.

Zij zijn van oordeel dat zij geen tot maximaal een halve bezettingsvergoeding verschuldigd zijn voor de maanden juni en juli 2020, rekening houdend met de ongeschiktheid van de woning en het mingenot dat daaruit voortvloeide.

Eisende partij heeft in mei 2020 kennis gekregen van het technisch verslag, en heeft aan de burgemeester te kennen gegeven dat de vastgestelde gebreken in juni opgelost zouden worden.

Bij gebrek aan het technisch verslag is de ernst van de gebreken (waarvan op grond van de voorliggende stukken evenmin duidelijk wie voor welk gebrek aansprakelijk zou zijn) en het eventueel mingenot onduidelijk voor de Rechtbank.

Er zijn dan ook geen elementen voorhanden ter beoordeling van het verzoek tot vermindering van de bezettingsvergoeding.

Een bedrag van 1.240,00 Euro is verschuldigd.

Verbruikskosten stookolieverbruik

Eisende partij vordert een bedrag van 751,16 Euro uit hoofde van stookolieverbruik.

Verwerende partijen besluiten tot de ongegrondheid van dit onderdeel van de vordering, nu uit geen enkel stuk zou blijken dat dit hun verbruik is, en dat zij dat niet zelf zouden betaald hebben.

Uit stuk 15 van het bundel van eisende partij blijkt dat zij op 23 maart 2020 op verzoek van de syndicus het gevorderd bedrag heeft betaald, omdat verwerende partijen in gebreke bleven de voorschotten/bijdrage voor stookolie a rato van 100,00 Euro per maand te betalen over de periode van 1 januari tot mei 2020, en dat zij op 24 juli 2020 het bedrag van 251,16 Euro betaalde overeenkomstig de afrekening d.d. 03.07.2020 van de NV CALORIBEL.

Verwerende partijen van hun kant brengen geen bewijs bij waaruit enige betaling met betrekking tot het stookolieverbruik blijkt.

Dit onderdeel van de vordering is gegrond.

Kosten van ontruimingskosten

Eisende partij vordert een bedrag van 816,75 Euro, omdat zij zich genoodzaakt zag een container te huren om het gehuurde goed te ontruimen.

Verwerende partijen betwisten deze schadepost, omdat zij niet de mogelijkheid zouden hebben gekregen om hun spullen zelf op te ruimen en te verhuizen. Er zouden zelfs (waardevolle) spullen verdwenen zijn.

Het verweer van verwerende partijen getuigt niet van goede trouw, nu zij als volgt aan de syndicus berichtten: *“Hey A., alles mag weggegooid worden alleen de fietsen van de kinderen niet de rest mag alles weg in contener, mvg L.”*

De voorliggende foto's geven bovendien de omvang weer van de achtergebleven goederen.

Het bedrag van 816,75 Euro wordt toegekend.

Beschadigde ramen

Verwerende partijen betwisten niet dat zij 2 ramen beschadigd hebben, maar stellen dat zij maar een bedrag van 856,48 Euro verschuldigd zouden zijn. Zij achten zich niet gehouden tot de kosten van vervanging van de cilinders aan de buiten- en terrasdeur van het appartement, en van het herstel van de tochtborstel aan de achterdeur.

De Rechtbank stelt vast dat eisende partij een bedrag vordert van 1.147,08 Euro, verwijzend naar de factuur d.d. 30.09.2020 die slechts 1.031,38 Euro bedraagt.

Verder kan uit de vervanging van de cilinders van de buiten- en terrasdeur van het appartement enkel afgeleid worden dat de sleutels niet werden teruggegeven, hetgeen niet mag verbazen nu blijkt dat verwerende partijen zijn vertrokken zonder het gehuurde goed te ontruimen.

Gezegde kosten van vervanging zijn dan ook verschuldigd, evenals de kosten van herstel van de tochtborstel. Dergelijk herstel zou niet uitgevoerd zijn indien het niet nodig was.

Dit onderdeel van de vordering is gegrond ten belope van 1.031,38 Euro.

Huurwaarborg

Gelet op hetgeen voorafgaat, spreekt het voor zich dat de huurwaarborg vrijgegeven dient te worden ten voordele van eisende partij om in mindering gebracht te worden op de openstaande schuld.

(...)

Beslissing

Rechtdoende op tegenspraak en in eerste aanleg.

Verleent akte aan verwerende partijen van hun tegeneis.

Verklaart de wederzijdse vorderingen ontvankelijk, de hoofdvordering grotendeels gegrond en de tegeneis ongegrond.

Veroordeelt verwerende partijen sub 1 en 2 solidair tot betaling aan eisende partij van de som van:

– 2.480,00 Euro ten titel van huurachterstallen tot en met mei 2020, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de gewone wettelijke rentevoet vanaf 3 september 2020 tot algehele betaling,

– 1.240,00 Euro ten titel van bezettingsvergoeding voor de maanden juni en juli 2020, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de gewone wettelijke rentevoet vanaf 3 september 2020 tot algehele betaling,

– 751,16 Euro ten titel van verbruik stookolie, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de gewone wettelijke rentevoet vanaf 3 september 2020 tot algehele betaling,

– 816,75 Euro ten titel van kosten van ontruiming van het gehuurde goed, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de gewone wettelijke rentevoet vanaf 3 september 2020 tot algehele betaling,

– 1.031,38 Euro ten titel van herstelkosten van de beschadigde ramen en tochtborstel en van vervanging van de cilinders, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de gewone wettelijke rentevoet vanaf 3 september 2020 tot algehele betaling.

Zegt voor recht dat de huurwaarborg, meer intresten, vrijgegeven mag worden ten voordele van eisende partij op eenvoudige voorlegging van onderhavig vonnis, om in mindering gebracht te worden op de openstaande schuld.

Veroordeelt verwerende partijen sub 1 en 2 tevens solidair tot de kosten van het geding, voor eisende partij te begroten op:

– retributie	€ 20,00
– rechtsplegingsvergoeding	€ 600,00
(...)	

Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Dendermonde) 22 april 2021

AR: AR 19/2855/A

Zetel: H. Van Outryve (vrederechter)

Griffier: E. Van den Broeck

Advocaten: C. Schelkens, L. Ghysbrecht

Inzake: M.V./L.C.

Overlijden echtgenoot – Rechtsgevolgen

Het overlijden van de echtgenoot beëindigt de huurovereenkomst in de regel niet.

Het overlijden heeft enkel de ontbinding van het huwelijk tot gevolg. Doordat het huwelijk is ontbonden valt het primaire huwelijksstelsel weg. De langstlevende krijgt dientengevolge niet alleen het genotsrecht van de huurwoning, maar is tevens als enige gehouden tot betaling van de huurprijs.

.....

(...)

IV. Beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep

4.1. Partijen leggen geen betekening voor van het bestreden vonnis zodat het hoger beroep tijdig voorkomt.

4.2. Partijen voeren geen betwisting over de ontvankelijkheid van het hoger beroep en ambtshalve kan de rechtbank in deze instantie geen gronden van niet-ontvankelijkheid ontwaren. Het hoger beroep is bijgevolg ontvankelijk.

4.3. M.V. stelt in graad van beroep een nieuwe tegeneis in. Een tegenvordering kan voor de eerste maal in hoger beroep worden ingesteld, indien zij berust op een feit of akte in de dagvaarding aangevoerd of wanneer zij een verweer vormt op de hoofdvordering of strekt tot schuldvergelijking (artikel 807 in combinatie met artikel 1042 van het Gerechtelijk Wetboek; vgl. Cass. 23 februari 2006, *Arr. Cass.* 2006, 429; Cass. 14 oktober 2005, *Arr. Cass.* 2005, 1940; Cass. 22 januari 2004, *RW* 2005-06, 423). De tegenvordering van M.V. kadert binnen haar verweer tegen de hoofdvordering die L.C. als oorspronkelijke eisende partij tegen haar stelde. De nieuwe tegeneis is ontvankelijk.

4.4. L.C. stelt “incidenteel beroep” in strekkende tot het bekomen van een schadevergoeding wegens tergend en roekeloos geding. Het gaat evenwel om een incidentele vordering. Dergelijke vordering is ontvankelijk gelet op haar specifieke aard en voorwerp.

V. Beoordeling van de grond van het beroep

Appellante M.V. doet thans voor het eerst in graad van beroep gelden dat de oorspronkelijke vordering van L.C. niet ontvankelijk is. Ondergeschikt stelt zij dat deze vordering niet gegrond is. Minstens en ondergeschikt beoogt M.V. de nietigverklaring/ontbinding van de huurovereenkomst lastens L.C. wegens onbewoonbaarheid op basis van artikel 2 van de woninghuurwet, en daaraan gekoppeld de terugbetaling van (een proportioneel deel van) de huurgelden sedert 1 juni 2016. De rechtbank deelt de beoordeling hierna op in de volgende onderdelen:

1. Ontvankelijkheid van de oorspronkelijke vordering
2. Tegeneis tot nietigverklaring/ontbinding van de huurovereenkomst
3. Gegrondheid van de oorspronkelijke vordering
4. Incidentele vordering tot schadevergoeding wegens tergend en roekeloos beroep

V.1. Ontvankelijkheid van de oorspronkelijke vordering

5.1. De vrederechter heeft de door L.C. ingestelde oorspronkelijke vordering (met betrekking tot de ontbinding van de huurovereenkomst lastens M.V.) bij verstek ontvankelijk verklaard.

M.V. stelt in graad van beroep dat deze oorspronkelijke vordering onontvankelijk is. Zij voert daarbij aan dat het huurcontract op naam stond van haarzelf en wijlen haar echtgenoot K.V. Deze overleed te Buggenhout op (...). Daardoor werd de dochter erfgerechtigd en diende zij in deze procedure betrokken te worden, aldus M.V.

L.C. betwist dit. Zij voert daarbij aan dat de huur van de gezinswoning automatisch wordt verdergezet en de erfgenamen niet betrokken dienen te worden bij het verderzetten van de huur (huur in het primair huwelijksstelsel). Voorts werpt zij op dat zij nooit in kennis werd gesteld van het overlijden van de medehuurder K.V. Ten slotte wijst zij op het ondeelbaar karakter van de verbintenis tot betaling van de huurprijs.

Partijen hebben op de zitting van 25 maart 2021 de gelegenheid gekregen om standpunt in te nemen over artikel 745bis § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens M.V. is dat artikel enkel van toepassing op het genotsrecht en niet op de financiële consequenties daarvan. Volgens L.C. is het artikel in voorliggend geval wél van toepassing zodat haar oorspronkelijke vordering ontvankelijk is. Er is geen betwisting tussen partijen dat de huurwoning diende tot gemeenschappelijke verblijfplaats.

De rechtbank beoordeelt dit als volgt:

5.1.1. Het overlijden van de echtgenoot beëindigt de huurovereenkomst in de regel niet (artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek). Het overlijden van de echtgenoot heeft de ontbinding van het huwelijk tot gevolg. Doordat het huwelijk is ontbonden, valt de bescherming uit het primair huwelijksstelsel zoals voorzien in artikel 215 § 2 van het Burgerlijk Wetboek weg. (vgl. M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Die Keure 2015, 103, nr. 103).

Overeenkomstig artikel 745bis § 3 van het Burgerlijk Wetboek verkrijgt de langstlevende echtgenoot als enige, met uitsluiting van alle andere erfgenamen, het recht op de huur van het onroerend goed dat bij het openvallen van de nalatenschap van de overledene tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende. De huurgelden zijn vanaf het ogenblik