

Wat gebeurt er met de huur als de huurder overlijdt?

Huur en overlijden: alles wat je moet weten over voortzetting van het contract

Wanneer iemand komt te overlijden, brengt dat vaak niet alleen veel verdriet met zich mee, maar ook allerlei juridische gevolgen. Eén van de vragen die dan kan opkomen, is wat er gebeurt met het huurcontract van de woning waarin de overledene woonde. Vooral als de overledene de hoofdhuurder was, kan dat voor de achterblijvers onzekerheid opleveren. Kun je als partner, familielid of huisgenoot het huurcontract voortzetten? En onder welke voorwaarden is dat mogelijk? In deze blog vertellen we je alles wat je moet weten over de voortzetting van een huurcontract na het overlijden van een naaste.

Wat gebeurt er met het huurcontract bij het overlijden van de huurder?

Wanneer een alleenstaande huurder overlijdt, dan eindigt de huur automatisch na twee maanden na het overlijden. De erfgenamen mogen de huur eerder dan die twee maanden opzeggen, dat kan namelijk tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen moeten daarnaast ook de achterstallige huur betalen wanneer zij de erfenis hebben aanvaard.

Is er sprake van een medehuurder of samenhuurder, dan loopt het huurcontract gewoon door. Je bent medehuurder als je met de hoofdhuurder getrouwd was of een geregistreerd partnerschap had en samen op het woonadres woonachtig was, of officieel als medehuurder bent geaccepteerd door de verhuurder. Er is sprake van samenhuur wanneer twee (of meer) personen bij aanvang van de huurovereenkomst gezamenlijk het huurcontract hebben ondertekend.

Wat als ik inwonend ben, maar geen medehuurder?

Wanneer je bij iemand inwoont zonder officieel als medehuurder te zijn aangemerkt, is het in sommige gevallen toch mogelijk om het huurcontract voort te zetten. Indien je samen met de huurder een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voerde, loopt de huur de eerste zes maanden na het overlijden sowieso door.

Maar wat houdt een duurzaam gemeenschappelijke huishouding precies in? In de wet is geen exacte definitie opgenomen van wat een duurzame gemeenschappelijke huishouding is. Toch zijn er bepaalde omstandigheden die kunnen meewegen bij de beoordeling of hiervan sprake is. De volgende factoren worden daarbij vaak in overweging genomen:

- je woonde al geruime tijd op hetzelfde adres als de overledene;
- jullie hadden een gezamenlijke administratie of bijvoorbeeld een gedeelde bankrekening;
- je droeg actief bij aan het huishouden, zowel financieel als op praktisch gebied;
- je had samen een leven opgebouwd dat vergelijkbaar is met dat van partners of een gezin.

Daarbij kunnen bijvoorbeeld bankafschriften van gezamenlijke aankopen voor het huishouden, zoals boodschappen of meubels, of documenten waaruit blijkt dat jullie

samen verantwoordelijk waren voor het runnen van het huishouden dienen als bewijs voor het bestaan van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding.

Voortzetting huur na zes maanden na het overlijden

Indien je ook na afloop van de eerste zes maanden na het overlijden de huur wilt voortzetten, heb je de mogelijkheid een verzoek daartoe in te dienen bij de kantonrechter. Dit verzoek moet binnen zes maanden na het overlijden worden ingediend. De rechter zal vervolgens beoordelen of je voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor voortzetting van het huurcontract. Eén van de voorwaarden is dat ook in dat geval sprake moet zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Het is belangrijk om het verzoek tijdig in te dienen, omdat anders de mogelijkheid om het huurcontract via de rechter voort te zetten vervalt.

Tot slot

In bepaalde gevallen is het mogelijk om het huurcontract voort te zetten na het overlijden van een naaste. In deze blog is daar uitleg over gegeven. Het is daarbij belangrijk om goed op de hoogte te zijn van je rechten en plichten. Heb je een vraag over dit onderwerp of een andere juridische kwestie? Neem gerust contact met ons op, wij helpen je graag verder.