



Een huis huren

SAMENWONEN

Rechten van het koppel tegenover de verhuurder

Bij feitelijk samenwonenden heeft enkel de partner die het contract ondertekende huurrechten. Dat betekent onder andere dat, als Mark tekende, hij de huurovereenkomst eenzijdig kan opzeggen, zonder Roos daarvan op de hoogte te brengen. Wanneer Mark overlijdt, gaat het contract naar zijn [erfgenamen \(/nl/death-living\)](#), die Roos uit de woning kunnen zetten.

- **TIP:** Om veilig te spelen, stel je het huurcontract het best op jullie beide namen op.

Bij wettelijke samenwoning hebben beide partners dezelfde rechten. Ook al staat het contract alleen op naam van Mark, toch is Roos 'medehuurder' door die wettelijke samenwoning. Niemand kan de huurovereenkomst dus alleen opzeggen. De verhuurder moet Mark én Roos afzonderlijk op de hoogte brengen als hij het huurcontract wil opzeggen.

Als de wettelijke samenwoning stopgezet wordt, vervalt de bescherming van de gezinswoning automatisch.

Rechten van de verhuurder tegenover het koppel

Bij feitelijk samenwonenden kan de verhuurder de betaling van achterstallige huurgelden of huurschade enkel vorderen van wie het huurcontract heeft ondertekend. Heeft Roos alleen het contract ondertekend, dan kan de verhuurder Mark niets maken. Als het huurcontract op de naam van beide partners staat, zijn zij natuurlijk allebei aansprakelijk (solidair).

Wettelijk samenwonenden zijn allebei aansprakelijk voor de betaling van achterstallige huurgelden of huurschade. Zelfs al staat het huurcontract op één naam, toch kan de verhuurder de betaling vorderen van beide partners (solidaire aansprakelijkheid).

Wie betaalt de huurwaarborg en de huurgelden?

Bij feitelijk samenwonenden behoort de huurwaarborg toe aan wie hem betaald heeft. Heeft Mark de huurwaarborg betaald, dan moet hij ook de huur betalen. Indien de huurovereenkomst zowel door Mark als Roos werd ondertekend, zijn beiden aansprakelijk voor de betaling van de huur.

Bij wettelijk samenwonenden zijn beide partners verantwoordelijk voor de betaling van de huur, zelfs al staat het huurcontract slechts op één naam. Ook hier behoort de huurwaarborg aan wie hem betaald heeft.

- **TIP:** Als de huurwaarborg betaald werd met gemeenschappelijk geld, stort die dan op een gemeenschappelijke rekening (op naam van beide partners en de verhuurder).

Wie betaalt de huurschade?

Bij feitelijk samenwonenden moet de partner die het contract ondertekende de huurschade betalen (ook als die schade door de andere partner veroorzaakt werd).

- **TIP:** Teken allebei het huurcontract om dat te vermijden.

Bij wettelijk samenwonenden zijn beide partners verantwoordelijk voor de betaling van de huurschade, ook al staat het huurcontract slechts op één naam. Dat geldt wel alleen voor schade die wordt vastgesteld vóór het einde van de wettelijke samenwoning.

Wie mag blijven wonen bij beëindiging van de relatie?

Wie bij feitelijke samenwoning het huurcontract ondertekende, heeft recht op de huur en mag dus blijven wonen. Als Roos ondertekende, kan zij Mark zonder enig proces uit de woning zetten. Opgelet: als Mark daar [gedomicileerd \(/nl/begrippenlijst\)](#) was, moet een procedure gevoerd worden bij de vrederechter om hem buiten te kunnen zetten. Als het contract op beide namen staat en Mark en Roos raken het niet eens over wie er mag blijven wonen, zal de rechtbank van eerste aanleg de knoop doorhakken.

Indien wettelijk samenwonenden het niet eens raken over wie mag blijven wonen, kan een vrederechter [dringende voorlopige maatregelen \(/nl/begrippenlijst\)](#) nemen. Als zij het wel eens geraken, is er vanzelfsprekend geen tussenkomst van een rechter nodig.

Wat met de meubelen bij beëindiging van de relatie?

Voor feitelijk samenwonenden bevat de wet geen specifieke regeling. Mark en Roos moeten enkel bewijzen dat zij eigenaar zijn van een bepaald goed via een factuur of een betalingsbewijs. Aankopen waarvan hij de betaling niet kan bewijzen, behoren aan ieder voor de helft toe.

- **TIP:** Als jullie samen een meubel kopen en betalen, doe dat dan via een gemeenschappelijke rekening en laat de factuur op jullie beide namen zetten. Je kan ook altijd een inventaris opstellen en registreren bij een registratiekantoor. Opgelet: t.a.v. derden volstaat die inventaris niet en moet het eigendomsbewijs toch nog met andere stukken worden onderbouwd.

Ook voor wettelijk samenwonenden regelt de wet niets, al bestaat er een zogenaamd ‘vermoeden van onverdeeldheid (/nl/begrippenlijst)’. Dat betekent dat goederen aan beide partners toebehoren (elk voor de helft), tenzij een betalingsbewijs of factuur het tegendeel bewijst.

- **TIP:** In een samenlevingscontract (/nl/begrippenlijst) kan je vermoedens en bewijsregels overeenkomen en een inventaris opnemen. Doe aankopen via een gemeenschappelijke rekening en zet facturen op naam van jullie beiden, als je samen eigenaar wil zijn van die goederen.