

## SCHEIDING EN MEDE-HUURDERSCHAP



*Mr. Ernst Loendersloot*  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Huurrecht is niet echt een onderwerp waar ik alles van af weet, maar recent las ik een [uitspraak](#) waarbij dit vakgebied en echtscheidingsrecht bij elkaar kwamen. Omdat deze uitspraak voor echtgenoten die gaan scheiden en allebei huurder zijn, van belang is, wil ik graag aandacht besteden aan deze uitspraak.

Als twee mensen een huurovereenkomst tekenen met een huisbaas, dan zijn zij beiden huurder met de bijbehorende rechten en plichten. Één verplichting is natuurlijk die tot betaling van de huur. De huurders kunnen niet eenzijdig een einde maken aan deze verplichting door af te spreken dat vanaf dat moment maar één van hen die plicht heeft. De verhuurder moet daar wel mee instemmen.

Dat is anders als de rechter dit heeft bepaald. Bij een echtscheiding kan namelijk de ene echtgenoot de rechter vragen om de ander als enige huurder aan te wijzen. Op grond van artikel 266 lid 5 van Boek 1 van het Burgerlijk wetboek heeft de verhuurder te accepteren dat vanaf dat moment nog maar één van de ex-echtgenoten zijn of haar tegenpartij is en dat dus slechts één persoon aansprakelijk is voor het betalen van de huur.

In de [zaak](#) die door het Hof in Den-Bosch is behandeld, bleek dat de man en de vrouw aan de rechtbank hadden gevraagd om hun huwelijk te ontbinden. Zij hadden daarom een echtscheidingsconvenant gesloten en dat ook aan de rechter gestuurd.

Omdat de echtelieden hun afspraken over de verdeling van hun gemeenschappelijke spullen daarin netjes hadden vastgelegd, had de rechter geen reden om hun verzoek af te wijzen. Hij sprak dus uit dat het huwelijk ontbonden was en vermeldde dat de bedingen uit het convenant (onder)deel uitmaakten van de uitspraak.

In het convenant hadden de (nu) ex-echtgenoten echter geen regeling opgenomen over de vraag wie nu de enige huurder was van de woning. En omdat de rechter in zijn uitspraak daar verder ook niets over had opgenomen, was er niets geregeld in de zin van artikel 1:266 lid 5 Burgerlijk wetboek.

Toen de man een tijd later de huur niet betaalde, stond de deurwaarder op de stoep bij de vrouw. De verhuurder vond namelijk dat zij nog steeds (mede-)huurder van de woning was en dat zij dus maar moest betalen.

Vanwege bijzondere omstandigheden in deze [zaak](#) hoefde dat uiteindelijk niet, aldus het Gerechtshof.

Maar waar het mij om gaat is de waarschuwing voor alle echtparen die een huurwoning bewonen en gaan scheiden. Als je in je convenant niet een regeling opneemt wie na de scheiding de huurder wordt, dan kan er een groot probleem ontstaan. Volgt de rechter namelijk het echtscheidingsconvenant, dan heeft de verhuurder het recht om de vertrekkende ex-echtgenoot aan te spreken voor de betaling van de huur.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

