

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf

Vijf vragen over stopzetten huur na overlijden

Verhuurders kunnen het RVOB inschakelen als een woning vrijkomt omdat de huurder is overleden en er geen erfgenamen zijn. Erfgenamen kunnen spoorloos zijn, of de erfenis verwerpen. In die gevallen biedt het RVOB de helpende hand.

1. wat gebeurt er als er na het overlijden van een huurder geen personen in de woning achterblijven?

Dan eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Als er wel erfgenamen zijn, mogen deze de huurovereenkomst al tegen het einde van de eerste maand na het overlijden van de huurder opzeggen. De erfgenamen moeten de verhuurder dan wel snel genoeg na het overlijden in kennis stellen en de woning leeg en in goede staat opleveren. Als erfgenamen ontbreken, kan de rechtbank een vereffenaar benoemen die de nalatenschap afwikkelt. Meestal is dat de partij die het grootste belang heeft bij de afwikkeling. Ook de verhuurder kan bij de rechtbank het verzoek indienen om een vereffenaar te benoemen.

2. Welke rechten en plichten heeft de erfgenaam van de overleden huurder?

De verhuurder kan de hem bekende erfgenamen aanschrijven en hen verzoeken de woning te ontruimen. Als de erfgenamen zeggen dat ze niets met de erfenis te maken willen hebben, wordt dat vaak ten onrechte opgevat als een verwerping van de erfenis. Erfgenamen kunnen een erfenis alleen verwerpen door hiertoe een verklaring af te leggen bij de griffie van de rechtbank. Tot die tijd kan een verhuurder de erfgenamen aanspreken op de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Eventueel kan de verhuurder op grond van artikel 4.192 een verzoek bij de kantonrechter indienen om een termijn te stellen, in het geval een erfgenaam nog niet heeft besloten of hij de erfenis al dan niet verwerpt.

3. Wat kan de verhuurder doen als de erfgenamen spoorloos zijn?

Nadat de huurovereenkomst is beëindigd, heeft de verhuurder de bevoegdheid om de woning te betreden. De verhuurder mag de inboedel verwijderen, als in de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene voorwaarden is bepaald dat de verhuurder bij het einde van de huur bevoegd is zaken die bij het einde van de huurovereenkomst in de woning zijn achtergelaten zonder bewaarplicht te verwijderen.

4. Wat kan het RVOB voor de woningcorporatie betekenen?

De woningcorporatie kan kiezen voor een notaris of zich rechtstreeks tot het RVOB wenden. Beide partijen kunnen bij het Centraal Testamentenregister in Den Haag nagaan of er een testament is en onderzoeken of er erfgenamen zijn. Het RVOB doet onderzoek bij het Testamentenregister, het Boedelregister en de Belastingdienst. Daarnaast kan het RVOB proberen of zij informatie kan krijgen over mogelijke erven of over degene die de begrafenis heeft geregeld. De woningcorporatie kan vervolgens contact opnemen met de erfgenamen.

5. Wat doet het RVOB en op grond waarvan?

Het RVOB maakt een afweging, op grond van de te maken kosten en de beschikbare baten welke werkzaamheden zij op zich neemt op basis van (in eerste instantie) zaakwaarneming.

De afweging kan leiden tot de volgende beslissingen

- * het RVOB zorgt alleen voor taxatie van de inboedel, zodat ze kan afwegen de zaak in behandeling te nemen.
- * het RVOB zorgt op basis van vrijwillige zaakwaarneming voor taxatie en voor ontruiming van de woning.
- * het RVOB treedt op als vereffenaar of draagt zorg dat een vereffenaar benoemd wordt. het RVOB ontruimt dan, op basis van vrijwillige zaakwaarneming, de woning zodat de kosten van bijvoorbeeld huur en vervuiling niet onnodig oplopen. Bovendien stelt het RVOB de goederen dan veilig. Verder draagt de dienst zorg voor bijvoorbeeld publicatie van het overlijden in een of meerdere kranten, om schuldeisers en andere belanghebbenden op te roepen en te informeren, voor opvragen van banktegoeden, voor de beëindiging van abonnementen en voor het doen van belastingaangiftes. Ook kan het RVOB afhankelijk van het saldo een ervenonderzoek uitvoeren en – als dat nodig is – de goederen verkopen om de rekeningen van te betalen. Er hoeft geen proces-verbaal van constatering te worden opgemaakt door een gerechtsdeurwaarder. Er is immers voor rekening van het RVOB een taxatie verricht. Zijn de goederen van de overledene binnen twintig jaar na het overlijden door niemand opgeëist, dan vervallen deze aan de Staat. Dit gebeurt eerder indien er geen erfgenamen zijn: dan verkrijgt de Staat de goederen direct.

Informatie en contact

Ministerie van Financiën
Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Directie Vastgoed
Regionale directie West
Afdeling Onbeheerde Nalatenschappen
Korte Voorhout 7
Postbus 16350
2500 BJ Den Haag
Tel.: 070-424 5831
Fax: 070-424 5800
e-mail: nalatenschappen@rvob.nl