



Van Arkel
gerechtsdeurwaarders & incasso

Huurder overleden, wat nu?

Inhoud

1. Van Arkel in een notendop
2. Huurder overleden, wat nu?
3. Gevolgen dood huurder (woonruimte)
4. Rol erfgenamen
5. De vereffeningprocedure
6. Betrokkenen naast erfgenamen
7. Rol vereffenaar, notaris, gerechtsdeurwaarder, rechtbank, gemeente en Rijksvastgoedbedrijf
8. Tips!

Over Van Arkel

Groot deurwaarderskantoor

Groot genoeg voor slagkracht, klein genoeg voor persoonlijke aandacht

8 vestigingen met een landelijke dekking

Ca. 200 medewerkers, 27 (TK) Gerechtsdeurwaarders en 25 juristen

Betrouwbaar, transparant en proactief

Dossierbehandeling op maat

Maatschappelijk betrokken

Vestigingen



Onze dienstverlening

- minnelijke incasso
- gerechtelijke incasso
- executietraject
- juridisch advies
- internationale incasso
- kennisdeling (workshops, seminars, trainingen etc.)
- 24/7 online inzage in uw dossiers



Huurder overleden, wat nu?

Gevolgen voor het huurcontract:

Bedrijfsruimten

- detailhandel
- andere bedrijfsruimten en kantoren

Woonruimte

Wettelijk:

Verschillende categorieën huurders en verschillende regels voor bedrijfsruimten en woonruimte.



Gevolgen dood huurder (woonruimte)

Drie categorieën:

- alleenstaande huurder
- partner of medehuurder
- kinderen

Rol erfgenamen

Erfenis aanvaard:

- zuiver
- beneficiair
- verworpen

Minderjarige kinderen/ hoogbejaarde ouders

De vereffeningprocedure

- Beneficiaire aanvaarding.
- Wettelijke vereffeningprocedure.
- Lichte en zware vereffening.
- Vereffening duur?

Betrokkenen naast erfgenamen

- vereffenaar
- notaris
- gerechtsdeurwaarder
- rechtbank
- overheid:
 - gemeente
 - Rijksvastgoedbedrijf

Rol vereffenaar

- Vergaande bevoegdheden.
Wanneer erfgenaam het niet eens is met beslissing vereffenaar dient de erfgenaam zich tot de rechtbank te wenden.
- Nalatenschap te gelde maken.
- Benoeming op verzoek betrokkene (via advocaat) of OM.

Rol notaris:

- Verklaring van erfrecht (in opdracht).
- Onderzoek in centraal testamentenregister (CTR).
- Onderzoek Basisregistratie Personen (BRP).
- Verklaring beheerbevoegd.
- Eventueel (in opdracht) vereffenen.

Rol gerechtsdeurwaarder:

- Akte van constatering (pas na einde huurovereenkomst).
- Taxatie inboedel.
- Incasso openstaande verplichtingen erfgenamen in geval van zuivere aanvaarding.

Rol rechtbank:

- Benoeming Vereffenaar (op verzoek).
- Bijhouden boedelregister.
- Termijn stellen inzake aanvaarden nalatenschap.
- Controle vereffenaar en vereffeningprocedure.
- Beslissen in geschillen nalatenschap.

Rol van de gemeente

Wlb (wet op de lijkbezorging):

- Art. 22; de gemeente mag woning betreden.
- De gemeente wil dan in de woning zoeken naar spullen, adressen en geld om kosten ter aardebestelling of crematie uit te voldoen.
- Moet u dit toelaten?

Rol Rijksvastgoedbedrijf:

- Onderzoek naar onbeheerde nalatenschap na melding.
Belangen: < 2500 alleen taxatie
> 2500 taxatie + vereffening en ontruiming
- Afwikkeling van de nalatenschap.
- Consignatiekas (20 jaar).

Tip: Algemene voorwaarden

Verhuurder moet voorwaarden bekijken en evt. wijzigen (alg. verhuurvoorwaarden Aedes en ROZ)

Tekstvoorbeeld: (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend):

Na het overlijden van de huurder, waarbij geen medehuurder de huurovereenkomst voortzet, eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden. De erfgenamen kunnen de huurovereenkomst eerder opzeggen, waarbij zij de verplichtingen van de overleden huurder overnemen. Indien er geen erfgenamen zijn dan wel deze de erfenis hebben verworpen en er evenmin een vereffenaar of curator is aangesteld, zal de verhuurster de woning na het einde van de huur ontruimen en de inboedel afvoeren ter verkoop en/of vernietiging (daaronder een schenking aan hergebruik inbegrepen).

Termijn?

Hoge waarde van de inboedel?

Tip: Contactpersoon opgeven

Bij het aangaan van een huurovereenkomst de toekomstige huurder te vragen wie uit de directe omgeving als contactpersoon en eventueel zelfs als vereffenaar wil optreden bij overlijden.

Aan de contactpersoon kunnen vragen worden gesteld over de familieleden van de overledene, waardoor sneller gehandeld kan worden.

Zijn er nog vragen?



Vragen na afloop?

De huurafdeling van Van Arkel is te bereiken op

Tel: 088-8252715

Per mail: huur@vanarkelgdw.nl

Wilt u de presentatie per mail ontvangen? Stuur een e-mail naar accountmanagement@vanarkelgdw.nl of een bericht met daarin uw e-mailadres naar 06 - 575 550 70.