

# Huurrecht



**Mr. R.M. Rijpstra MRICS**  
Dirkzwager advocaten & notarissen

## Woningcorporaties en medehuur

Woningcorporaties worden de laatste jaren steeds vaker geconfronteerd met verzoeken van kinderen van hun huurders om aangemerkt te mogen worden als medehuurder. Dat is niet zonder reden, want medehuurderschap geeft de medehuurder de positie van huurder als de huur van de huurder eindigt of de huurder overlijdt. Het gaat daarbij niet alleen om meerderjarige kinderen die het huis nog niet uitgevlogen zijn, maar ook om kinderen die, op grond van culturele normen en waarden, zorg dragen voor hun ouders. Alternatieven, zoals een verzorgingshuis of thuiszorg, zijn in deze samenlevingen geen optie. Het honoreren van deze verzoeken leidt er echter toe dat sociale woningen in feite worden onttrokken aan het woningdistributiesysteem. Dat frustrereert een eerlijke verdeling van schaarse sociale woonruimte. Weigeren de woningcorporaties, dan kan de rechter daarover beslissen. De rechtspraak is echter weerbarstig en niet altijd in de lijn met de parlementaire geschiedenis.

De wet bepaalt dat degene die met een huurder duurzaam samenwoont maar niet de partner van de huurder is, met een beroep op artikel 7:267 BW aanspraak kan maken op medehuurderschap. De huurder en de samenwoner kunnen de verhuurder vragen om de samenwoner de positie van medehuurder te geven. Weigert de verhuurder, dan kan het medehuurderschap in rechte worden afgedwon-

gen. Voorwaarde is dat de samenwoner in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gedurende twee jaar of langer. De rechter wijst de vordering tot medehuur af in het geval dat de samenwoner financieel onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke naleving van de huur. Tot slot is een antimisbruikbepaling opgenomen als afwijzingsgrond.

### Duurzame gemeenschappelijke huishouding

In de parlementaire geschiedenis is de vraag gesteld wat onder 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' moet worden verstaan.<sup>1</sup> 'Duurzaam is een begrip dat een verwachting omtrent de toekomst inhoudt. De duurzaamheid kan worden afgeleid uit de tijd dat de gemeenschappelijke huishouding reeds bestaat. De duurzaamheid zal ook van de bedoeling van de betrokkenen afhangen. In het geval van een logé, die enige tijd in de woning van de overleden huurder heeft vertoefd, zal er gewoonlijk niet van duurzaamheid sprake zijn. Het begrip duurzaamheid zal in de praktijk zijn weg moeten vinden.' Alhoewel deze passage niet zag op artikel 7A:1623h (de voorloper van het artikel 7:267 BW), wordt deze passage in de rechtspraak ook voor de uitleg van dit artikel relevant geacht.<sup>2</sup>

Uit de rechtspraak volgt de regel dat als een huishouden geen perspectieven op langere termijn had, het ook niet duurzaam kan zijn. In het bijzonder geldt dit voor ouder-en-kind-situaties, ongeacht het antwoord op de vraag hoe lang die kinderen bij hun ouders hebben gewoond. In het standaardarrest *Van den Brink/Goede Woning* (1982) oordeelde de Hoge Raad reeds dat een samenlevings situatie tussen ouder en kind in de regel aflopend is en dat dit geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met zich brengt. Na het zelfstandig worden van het kind zouden bijzondere omstandigheden

evenwel anders kunnen doen besluiten.<sup>3</sup>

Uit de rechtspraak blijkt vervolgens dat de volgende bijzondere omstandigheden dan van belang kunnen zijn:<sup>4</sup>

1. de leeftijd van het kind (in het algemeen geldt dat het moet gaan om een ouder kind, waarbij de praktijk uitgaat van 30 jaar of ouder, maar daarvan kan worden afgeweken);
2. de wijze waarop de woning wordt gedeeld (is er gemeenschappelijk gebruik van woonkamer, keuken, badkamer, of bewoont het kind juist een aparte wooneenheid);
3. de wijze waarop en de mate waarin de taken in de huishouding zijn verdeeld;
4. de vraag of er sprake is van verzorging (indien de vaak oudere huurder door het kind wordt verzorgd is er eerder sprake van bijzondere omstandigheden);
5. de verdeling van de kosten van de huishouding;
6. de hoeveelheid tijd die samen wordt besteed;
7. de duur van de samenwoning (in geval van terugkeer van het kind);
8. de bewuste keuze tot terugkeer, zonder dat voorzienbaar was dat aan de samenleving op korte termijn een einde zou komen.

Het zijn indicatoren die in onderlinge samenhang de conclusie dienen te rechtvaardigen dat er een gemeenschappelijke huishouding tussen ouder en kind is en vervolgens dat deze duurzaam van karakter is of was. Het is aan de rechter om deze objectieve en subjectieve factoren te onderzoeken. Dat impliceert een verzwaarde stelplicht van de ouder en het kind voor wat betreft het bestaan van de gemeenschappelijke huishouding als zodanig, maar overigens niet de duurzaamheid daarvan.<sup>5</sup>

In de zaak *Mejdoubi/Ymere* oordeelde het Hof Amsterdam dat de wetgever onder de gevallen waarin sprake is van een duurzame gemeenschappe-

lijke huishouding niet heeft begrepen de situatie waarbij een meerderjarig kind weer bij zijn inmiddels hulpbehoevende ouders intrekt teneinde hun zorg en bijstand te verlenen.<sup>6</sup> Het hof stelde dat in dergelijke situaties sprake dient te zijn van een 'bijzondere lotsverbondenheid' die toch tot een blijvende samenwoning met gemeenschappelijke huishouding leidt. In cassatie oordeelt de Hoge Raad evenwel dat het hof met het toegepaste criterium van 'bijzondere lotsverbondenheid' van een te beperkte opvatting van het begrip 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' is uitgegaan.<sup>7</sup>

De hamvraag blijft echter in hoeverre de overweging van het hof juist is dat de wetgever onder de gevallen waarin sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding niet heeft begrepen de situatie waarbij een meerderjarig kind weer bij zijn inmiddels hulpbehoevende ouders intrekt teneinde hun zorg en bijstand te verlenen. De Hoge Raad laat zich daar niet over uit. Dat is een gemiste kans. Meijerink houdt het erop dat de term 'bijzondere lotsverbondenheid' moeilijk te objectiveren is en dat het gebruik ervan ten onrechte de indruk wekt dat hogere eisen gesteld worden dan de Hoge Raad doet. 'De term geeft geen toegevoegde waarde en kan daarom in dit verband beter niet worden gehanteerd.'<sup>8</sup> Dit neemt evenwel niet weg dat voornoemde overweging van het hof juist kan zijn.

#### Familiëdynastieën

De overweging van het hof sluit aan bij de wetgeschiedenis. Toen de wetgeving tot stand kwam, werd de vrees uitgesproken dat hele familiëdynastieën zich in een huurwoning zouden nestelen met het gevolg dat daardoor niet alleen de verhuurder

iedere inspraak met betrekking tot het gebruik van de woning zou verliezen, maar dat bovendien de woning-distributie zou worden ontregeld.<sup>9</sup>

Ook A-G Leijten wijst in zijn conclusie voor het arrest *Van den Brink/de Goede Woning* op het gevaar van constructies waarbij het kind meerderjarig wordt, de ouder verhuizen wil naar een kleinere woning en de ouder de huurwoning wil overlaten aan het kind. Daarvoor is artikel 7:267 BW niet bedoeld: 'Een afschuwelijke gedachte is het in mijn denkwereld niet. Maar aanlokkelijk toch zeker ook niet. Zonder over familiëdynastieën te willen spreken – hetgeen mij in het kader van huurwoningen wat ongevoorn voorkomt – zou ik toch menen, dat art. 1623h niet beoogt – en noch naar de letter noch naar de zin inhoudt – dat ook de zojuist meerderjarig geworden zoon op gezamenlijk verzoek medehuurder kan worden, alleen omdat hij al zo lang thuis aan tafel aanschuift (en vader andere plannen koestert).'

Uit de parlementaire geschiedenis volgt voorts dat de rechter nadrukkelijk de mogelijkheid is gegeven om gevallen van misbruik te keren. Dat is vooral neergeslagen in artikel 7:267 lid 3 onder b BW. De wetgever heeft erbij stilgestaan 'dat het denkbaar is dat, ofschoon aan de andere vereisten tot medehuurderschap is voldaan, de situatie in haar geheel toch tot het oordeel moet leiden dat er sprake is van een constructie die slechts bedoeld is om een ander de huurovereenkomst te laten overnemen. Anderzijds kan het zich ook voordoen dat het verzoek om medehuurder te worden gedaan wordt om de samenleving op korte termijn huurder te doen worden met het oog op een dreigende breuk van de samenleving.

Indien het gaat om een serieuze samenleving, waarbij de rechter kan letten op de duur van de samenleving en de overige van belang zijnde factoren, behoeft deze bepaling niet te beletten dat het verzoek wordt toegewezen.<sup>10</sup>

#### Conclusie

Woningcorporaties zien zich met enige regelmaat geconfronteerd met ouder-en-kindsamenlevingen, waarbij het kind via een gerechtelijke procedure zich met succes weet te promoveren van samenleving tot medehuurder. Soms gebeurt dat op oneigenlijke gronden waardoor het gevaar dreigt dat hele familiëdynastieën zich in de huurwoning gaan nestelen, onder meer ingeval sprake is van een verzorgingselement zonder dat daar noodzaak voor is. De wetgever heeft de rechter expliciet een instrument gegeven om misbruik te voorkomen. Toch wordt dit instrument maar zelden door rechters toegepast. Dat is naar mijn mening een gemiste kans.

1. MvA, *Kamerstukken II 1978/79*, 14 249, nr. 6, p. 10.
2. Zie bijvoorbeeld HR 12 maart 1982, *NJ* 1982, 352 (m.nt. P.A. Stein).
3. HR 12 maart 1982, *NJ* 1982, 352.
4. Zie H.M. Meijerink in de noot onder Hof Amsterdam 7 juni 2005, *WR* 2006, 4.
5. HR 10 maart 2006, *NJ* 2006, 419 (*Hooft/Rochdale*).
6. Hof Amsterdam 7 juli 2005, *WR* 2006, 4, r.o. 2.3 (m.nt. H.M. Meijerink).
7. HR 20 maart 2009, *NJ* 2009, 156, *WR* 2009, 51 (*Mejdoubi/Ymere*).
8. Zie noot H.M. Meijerink onder Hof Amsterdam 7 juli 2005, *WR* 2006, 4.
9. Zie noot P.A. Stein onder HR 12 maart 1982, *NJ* 1982, 352.
10. *Kamerstukken II 1978/79*, 14 249, nr. 45, p. 6.