

*Dit artikel is verschenen in en geschreven voor het tijdschrift Juridisch up to Date. Het artikel is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven, maar bevat informatie van algemene aard. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer).*

## VASTGOEDRECHT

Mr. E. (Elnaz) Fotowatkasb

### Medehuurderschap: hoe zit het ook alweer?

Steeds vaker zien we krantenartikelen voorbij komen waarin schrijnende situaties van kinderen die – al dan niet na het overlijden van een ouder - door de verhuurder uit huis worden gezet. Doorgaans doet zich de situatie voor dat kinderen niet als contractspartij op de huurovereenkomst staan en het maar de vraag is of er dan een wettelijke grondslag is om de huurovereenkomst alsnog voort te zetten. Verhuurders (met name woningcorporaties) hebben vaak te maken met lange wachtlijsten en willen niet dat ‘derden’ daar zomaar tussen kunnen komen. Het lijkt op het eerste gezicht vaak oneerlijk als kinderen van overleden ouders uit huis worden geplaatst of tijdens het leven van hun ouder het niet voor elkaar krijgen om rechten ten aanzien van de verhuurder te verwerven, maar is dat ook het geval als we er met een juridische bril naar kijken? De vraag rijst hoe een en ander huurrechtelijk moet worden benaderd. Met andere woorden: wat zijn de rechten en verplichtingen van een verhuurder die al dan niet na het overlijden van een huurder geconfronteerd wordt met een ‘samenwoner’?

### Wettelijk kader

#### *Medehuurderschap: algemeen*

Uitgangspunt is dat een verhuurder alleen gebonden is aan zijn/haar contractspartij als huurder. Dit heeft alles te maken met het beginsel van contractsvrijheid. Toch heeft de wetgever het onder omstandigheden wenselijk gevonden om ook andere groepen ‘samenwoners’ te beschermen. Allereerst zal stil worden gestaan bij de verschillende vormen van medehuurderschap, waarna zal worden toegelicht wat de gevolgen daarvan zijn. Tot slot zal stil worden gestaan bij de specifieke ouder-kind relatie, waarbij aan de hand van een recente uitspraak een en ander zal worden toegelicht.

#### **Wettelijk en contractueel medehuurderschap**

Allereerst dient een onderscheid te worden gemaakt tussen wettelijk en contractueel medehuurderschap. In geval van contractuele medehuur geldt dat beide bewoners van het gehuurde pand als contractspartij op de huurovereenkomst. In dat geval zijn twee (of meer) partijen tezamen met de verhuurder een huurovereenkomst aangegaan. De situatie is dan relatief eenvoudig: beide huurders hebben dezelfde rechten en verplichtingen en zijn ook hoofdelijk aansprakelijk tegenover de verhuurder. Wel kunnen zich complicaties voordoen als een van de twee huurders uit het gehuurde wenst te vertrekken en de andere huurder de huurovereenkomst wenst voort te zetten. Voorheen gold dat een verhuurder niet hoefde in te stemmen met de voortzetting van een huurovereenkomst door een van de twee huurders. De verhuurder is immers een huurovereenkomst aangegaan met beide huurders

tezamen. De Hoge Raad heeft echter in 2021 prejudiciële vragen over dit onderwerp beantwoord met onder meer als gevolg dat een voortzetting van de huurovereenkomst door een van de huurders wel degelijk mogelijk is. Hier zal verder niet bij stil worden gestaan, omdat het een andere problematiek betreft.

Wettelijk medehuuderschap berust – zoals de naam al doet vermoeden – op de wet. Artikel 7:266 BW bepaalt dat een echtgenoot of een geregistreerd partner van rechtswege medehuurder wordt zolang zij het hoofdverblijf in het gehuurde heeft. Als de echtgenoot of de geregistreerd partner niet langer het hoofdverblijf in het gehuurde heeft, verdwijnt daarmee ook de status van medehuurder.

Daarnaast kan ook een samenwoner, niet zijnde een echtgenoot of een geregistreerd partner, de status van medehuuderschap aanvragen als hij minimaal twee jaar het hoofdverblijf in het gehuurde heeft en tevens een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder voert (artikel 7:267 BW). Let wel: de samenwoner verkrijgt – anders dan de echtgenoot of geregistreerd partner - niet van rechtswege de status van medehuurder; de samenwoner dient *tezamen* met de huurder een verzoek in te stellen bij de verhuurder om de status van medehuurder te kunnen verkrijgen. Als de verhuurder vervolgens niet binnen een periode van drie maanden instemt met het verzoek van de huurder en samenwoner, dan kan een vordering bij de rechter worden ingediend om alsnog de status van medehuurder te verkrijgen. De rechter hanteert in dat geval drie limitatieve afwijzingsgronden:

- > de samenwoner heeft nog niet minimaal twee jaar het hoofdverblijf in het gehuurde en/of voert geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder;
- > de vordering strekt uitsluitend om de samenwoner op korte termijn de status van huurder te geven;
- > de samenwoner biedt onvoldoende financiële waarborgen.

Indien geen van deze afwijzingsgronden zich voordoen, dan zal de rechter de vordering tot het verkrijgen van de medehuuderschap moeten toewijzen. Er is in dat geval geen ruimte meer voor een belangenafweging.

Het vereiste van hoofdverblijf is feitelijk gezien relatief eenvoudig vast te stellen. Dit ligt anders als het gaat om het voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, hetgeen blijkt uit de vele gerechtelijke uitspraken over dit onderwerp. Het is zeer casuïstisch en om die reden blijft het steeds een actueel onderwerp. Wat betreft de gemeenschappelijke huishouding dient te worden gekeken naar *alle* omstandigheden van het geval (denk hierbij onder meer aan het gezamenlijk voorzien in de kosten voor het huishouden en/of levensonderhoud of een verzorgingsrelatie). De huurder heeft (uitsluitend) een bijzondere stelplicht als het gaat om het aantonen van de gemeenschappelijke huishouding. De duurzaamheid ziet op het feit dat sprake moet zijn van een bestendig beoogde gemeenschappelijke huishouding en dus geen op termijn aflopende gemeenschappelijke huishouding, zoals een ouder-kind relatie waarover later meer.

Het wettelijk medehuuderschap heeft in feite drie belangrijke consequenties:

- > zowel de contractuele huurder als de medehuurder zijn voor de nadien opeisbaar geworden verplichtingen hoofdelijk aansprakelijk;
- > als de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, dan zet de wettelijke medehuurder de huurovereenkomst in beginsel van rechtswege voort. De medehuurder hoeft op dat moment – ondanks dat hij geen contractuele wederpartij van de verhuurder is – niet het gehuurde te verlaten;

- > in geval van overlijden van de huurder zet de wettelijke medehuurder de huurovereenkomst met de verhuurder van rechtswege voort. Wel heeft de wettelijke medehuurder in dat geval de mogelijkheid om binnen zes maanden na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst te beëindigen (artikel 7:268 BW).

Relevant is nog dat ook een samenwoner die nog niet op grond van artikel 7:267 BW de status van medehuurderschap heeft verkregen in geval van overlijden van de huurder toch nog een mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst voort te zetten. Indien de samenwoner het hoofdverblijf heeft in het gehuurde (de tweejaarseis wordt in dit verband niet door de wetgever gesteld) en tevens een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder voerde, dient binnen zes maanden na overlijden van de huurder een verzoek bij de rechter in te stellen om de voortzetting van de huurovereenkomst te effectueren. Ondanks dat de samenwoner dus géén medehuurder is op het moment van overlijden van de huurder, kan zij dus toch nog beschermd worden. Overigens hanteert de rechter ook hier drie limiatieve afwijzingsgronden.

Als het gaat om ouder-kind relaties zien we in uitspraken vaak terugkomen dat ofwel het medehuurderschap wordt aangevraagd vlak voor het overlijden van de ouder op grond van artikel 7:267 BW of dat na het overlijden gebruik wordt gemaakt van de correctiemogelijkheid dat artikel 7:268 BW nog biedt. Het kan uiteraard ook zo zijn dat het medehuurderschap in een eerder stadium op grond van artikel 7:267 BW wordt aangevraagd.

### **Ouder-kind relatie**

Zoals hiervoor reeds aangegeven komt een samenwoner alleen in aanmerking voor het verkrijgen van de status van medehuurder als zij minimaal twee jaar het hoofdverblijf heeft gehad in het gehuurde en tevens een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder voert. De tweejaarseis geldt niet als de huurder reeds is overleden.

Van duurzaamheid is geen sprake als de gemeenschappelijke huishouding aflopend is; het moet juist gaan om een bestendig beoogde gemeenschappelijke huishouding. Een ouder-kind relatie wordt al sinds jaar en dag in de rechtspraak als een aflopende situatie aangemerkt en derhalve niet als duurzaam. In de praktijk is het vaak zo dat een ouder nog een kind verzorgt of dat een kind juist bij de ouder in huis is komen wonen om voor zijn/haar ouder te zorgen. Er zijn ook verschillende uitspraken waar een kind bijvoorbeeld al 40 jaar samen met de desbetreffende ouder in huis woont of heeft gewoond, maar waarbij het verzoek tot medehuurderschap alsnog wordt afgewezen. Het feit dat het 'samenwonen' dus lang duurt, betekent niet dat sprake is van een duurzaam karakter, in tegendeel. Hierbij wordt vaak door rechters verwezen naar 'het ontbreken van wederkerigheid'. Rechters gaan er doorgaans vanuit dat een ouder-kind relatie uiteindelijk aflopend is. Wederkerigheid betreft overigens geen zelfstandig criterium. Het medehuurderschap op grond van artikel 7:267 BW in een ouder-kind relatie wordt doorgaans dan ook niet toegewezen. Hiervoor moeten echt bijzondere omstandigheden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor de correctiemogelijkheid ná het overlijden van de huurder op grond van artikel 7:268 BW. Voor beide situaties geldt immers dat sprake moet zijn (geweest) van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

### **Hof 's-Hertogenbosch 11 januari 2022 ECLI:NL:GHSHE:2022:27**

Het gerechtshof 's-Hertogenbosch heeft eerder dit jaar echter toch een uitspraak gewezen waarin het medehuurderschap op grond van artikel 7:267 BW wél werd aangenomen. In deze casus ging het om een zoon die na het overlijden van zijn partner weer bij zijn moeder is gaan wonen. Het hof stelt het volgende voorop:

*“3.4.2. Het hof stelt voorop dat de vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding volgens vaste rechtspraak moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval in onderling verband. De enkele omstandigheid dat een kind na zijn meerderjarig worden nog bij zijn ouder(s) in een gemeenschappelijke huishouding blijft wonen, brengt niet mee dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, omdat dan in de regel sprake is van een aflopende samenlevingssituatie. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan een samenleven van kind en ouder(s) na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding (vgl. onder meer HR 12 maart 1982, NJ 1982, 352 en HR 8 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AQ7364). Dat bij ouders en inwonende kinderen in beginsel geen sprake is van een duurzame, maar juist van een aflopende gemeenschappelijke huishouding, kan onder meer anders zijn bij ‘terugkeerders’: volwassen kinderen die na hun jeugd uit huis zijn gegaan en zelfstandig hebben gewoond, maar op een gegeven moment bij hun ouder(s) intrekken. Ook in zo’n situatie zal sprake moeten zijn van bijzondere feiten en omstandigheden.”*

Het hof acht hierbij een aantal omstandigheden van belang om tóch het medehuuderschap aan de zoon toe te kennen:

- > de zoon woonde al zes jaar bij zijn moeder (huurder) in alvorens het verzoek tot medehuuderschap werd ingediend. Volgens het hof kan hieruit worden afgeleid dat het verzoek niet is ingediend om de wachtlijst van de verhuurder te omzeilen;
- > de zoon is de mantelzorger van de moeder (huurder) geworden, vóórdat haar gezondheid er erg op achteruit ging;
- > de moeder heeft ten tijde van de procedure al vier lang een indicatie voor een verzorgingshuis omdat zij een ernstige vorm van dementie heeft. Toch blijft zij in het gehuurde wonen, omdat zowel moeder als zoon dit wenselijk vindt;
- > uit het voorgaande leidt het hof af dat het niet de bedoeling zou zijn dat de samenleving zou aflopen toen de zoon in het gehuurde kwam wonen en later dus ook niet omdat moeder – ondanks de indicatie – in het gehuurde blijft wonen;
- > ook haakt het hof aan bij ‘de wederkerigheid’. Volgens het hof is weliswaar geen sprake van een evenredige wederkerigheid (de zoon is de mantelzorger van moeder en er is in die relatie geen sprake van wederkerigheid), maar is wél sprake van financiële wederkerigheid en wederkerigheid in de vorm elkaars aanwezigheid (zo benutten ze bijvoorbeeld de maaltijden samen en dragen ze overigens ook gezamenlijk bij in de kosten van wonen en levensonderhoud).

Uit deze uitspraak blijkt maar weer eens hoe casuïstisch het medehuuderschap is. Veelal is de kans op het verkrijgen van de status van medehuuder of het verkrijgen van de status van huurder ná het overlijden van de initiële huurder op grond van de vele uitspraken erg klein als het gaat om een ouder-kind relatie. Toch kan aan de hand van voorgaande uitspraak (en diverse andere uitspraken) worden vastgesteld dat de kans zeker niet nihil is. Hierbij is van belang dat álle feiten en omstandigheden uitgebreid worden aangevoerd en dat er meer aan de hand moet zijn dan het enkel ‘inwonen’ bij de ouder, omdat daarvan doorgaans wordt aangenomen dat sprake is van een aflopende situatie. Het bijzondere aan voorgaande uitspraak is nog dat het hof erkent dat geen sprake is van ‘echte’ wederkerigheid in de relatie ouder-kind, maar dat het hof de wederkerigheid toch nog in andere factoren zoekt (financieel en elkaars aanwezigheid). Het criterium van duurzame gemeenschappelijke huishouding geldt ook voor de situatie dat tijdens het leven van de ouder nog niet het medehuuderschap is aangevraagd, zodat voorgaande uitspraak ook voor die situatie relevant kan zijn.