

# JHV 2017/37

Samenwoner, Medehuur, Duurzaam gemeenschappelijk huishouden, Ouder kind

## GEGEVENS

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	31-10-2017
Publicatie	JHV 2017/37 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 10, 2017
Annotator	mr. E. de Bie
ECLI	ECLI:NL:GHSHE:2017:4703
Zaaknummer	200.191.110_01
Overige publicaties	ECLI:NL:GHSHE:2017:4703
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Wabeke mr. De Haan mr. Smorenburg
Partijen	Gemeente Oss, zetelend te Oss, appellante, hierna aan te duiden als de gemeente, advocaat: mr. F. Sepmeijer te 's-Gravenhage, tegen [geïntimeerde], wonende te [woonplaats], geïntimeerde, hierna aan te duiden als [geïntimeerde], advocaat: mr. A.E.M. van den Berg te Amsterdam, op het bij exploit van dagvaarding van 6 april 2016 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 14 januari 2016, door de kantonrechter van de rechtbank Oost-Brabant, zittingsplaats 's-Hertogenbosch, gewezen tussen de gemeente als gedaagde in conventie, eiseres in (voorwaardelijke) reconventie en [geïntimeerde] als eiser in conventie, verweerder in (voorwaardelijke) reconventie.
Regelgeving	BW - 7:267 BW - 7:268 lid 2 en 3

## SAMENVATTING

Huurster huurde van de gemeente een standplaats en een parkeerplaats. Haar zoon, die na zijn jeugd uit huis is gegaan, is weer bij haar ingetrokken, samen met zijn minderjarige kinderen. Huurster is een jaar nadien overleden. De zoon vordert dat hij de huurovereenkomst ten aanzien van de standplaats en de parkeerplaats mag voorzetten. Zowel kantonrechter als hof oordelen dat sprake is geweest van een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen moeder en zoon en wijzen de vordering van de zoon tot voortzetting van de huurovereenkomst toe.

## UITSpraak

### 1. Het geding in eerste aanleg (zaak-/rolnummer 3996705/CV EXPL 15-2884)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis en naar het tussenvonnis van 18 juni 2015.

### 2. Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep;
- de memorie van grieven met twee producties;
- de memorie van antwoord met vijf producties;
- het pleidooi op 21 september 2017, waarbij partijen pleitnotities hebben overgelegd;
- de door de gemeente ten behoeve van het pleidooi toegezonden producties 1 tot en met 3, die namens de gemeente bij het pleidooi bij akte in het geding zijn gebracht;
- de brief van mr. Van den Berg d.d. 6 september 2017 met daarbij de ten behoeve van het pleidooi toegezonden producties 6 tot en met 8, die namens [geïntimeerde] bij het pleidooi bij akte in het geding zijn gebracht.

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

### 3. De beoordeling

3.1. Het hof gaat uit van de navolgende feiten:

- Met ingang van 1 mei 1992 heeft de gemeente de standplaats aan de [adres 1] te [plaats] (hierna: de standplaats) verhuurd aan mevrouw [huurder standplaats], moeder van [geïntimeerde] (hierna: moeder). De huurovereenkomst heeft naast de standplaats betrekking op een daghandelsplek waar een garage op staat.

- In augustus 2013 is [geïntimeerde] bij moeder in de aan haar in eigendom toebehorende woonwagen op de standplaats gaan wonen.

- Moeder is op 13 september 2014 overleden.

- Bij brief van 24 september 2014 heeft de gemeente de erven van moeder medegedeeld ten aanzien van de woonwagenlocaties in de gemeente Oss een zogenaamde uitsterfconstructie te hanteren wat inhoudt dat een vrijgekomen standplaats niet meer opnieuw wordt verhuurd en dat ook met eventuele erven geen nieuwe huurrelatie wordt aangegaan. De gemeente heeft verder in de brief geschreven dat aangezien de standplaats ten tijde van het overlijden van moeder niet door andere personen werd bewoond, de huurovereenkomst van rechtswege per 1 december 2014 wordt beëindigd en dat de standplaats uiterlijk op die datum leeg/ontruimd dient te zijn.

- Bij brief van 8 december 2014 heeft de gemeente de erven van moeder bericht dat ook de huur van het terrein ten behoeve van de stalling van een auto aan de [het parkeerterrein] (hierna: het parkeerterrein) per 1 december 2014 van rechtswege is beëindigd en dat het parkeerterrein uiterlijk 1 januari 2015 dient te worden ontruimd en leeg opgeleverd, waaronder begrepen de verwijdering van de op dat terrein aanwezige loods/garage.

3.2.1. [geïntimeerde] heeft in eerste aanleg na wijziging van eis, gevorderd:

- primair te bepalen dat [geïntimeerde] de huurovereenkomst tussen moeder en de gemeente met betrekking tot de standplaats en het parkeerterrein voortzet;

- subsidiair te bepalen dat de gemeente door het aangaan van een huurovereenkomst dan wel, meer subsidiair, op andere gepaste wijze [geïntimeerde] in staat moet stellen te blijven wonen in de woonwagen en gebruik te blijven maken van de standplaats en het parkeerterrein en de gemeente te veroordelen om de huurovereenkomst aan te gaan onder dezelfde voorwaarden als die golden op grond van de huurovereenkomst tussen de gemeente en moeder;

- nog meer subsidiair te bepalen dat de gemeente door het aangaan van een huurovereenkomst met betrekking tot een andere standplaats in de gemeente Oss met [geïntimeerde] dan wel, meest subsidiair, [geïntimeerde] op andere gepaste wijze toestaat en in staat moet stellen te blijven wonen in de woonwagen en gebruik te (blijven) maken van een standplaats in de gemeente Oss en de gemeente te veroordelen om de huurovereenkomst aan te gaan onder dezelfde voorwaarden als die golden op grond van de huurovereenkomst tussen de gemeente en moeder,

met veroordeling van de gemeente in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.2.2. [geïntimeerde] heeft aan zijn primaire vordering tot voortzetting van de huurovereenkomst ten grondslag gelegd dat sprake is geweest van een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen hem en zijn moeder en dat daarmee is voldaan aan de vereisten van artikel 7:268 lid 2 BW. Aan zijn subsidiaire, (nog) meer subsidiaire en meest subsidiaire vorderingen heeft [geïntimeerde], kort gezegd, ten grondslag gelegd dat het door de gemeente gehanteerde uitsterfbeleid in strijd is met internationale verdragen zoals het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) en met de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB).

3.3. De gemeente heeft in (voorwaardelijke) reconventie gevorderd [geïntimeerde] te veroordelen tot ontruiming van de standplaats en het parkeerterrein, waaronder ook verwijdering van de op de standplaats gesitueerde woonwagen en de op het gehuurde parkeerterrein geplaatste garage/schuur dient te worden verstaan, op straffe van een dwangsom, met machtiging van de gemeente om op de voet van artikel 3:299 lid 1 BW de ontruiming zo nodig zelf te doen uitvoeren op kosten van [geïntimeerde], met veroordeling van [geïntimeerde] in die kosten indien [geïntimeerde] niet aan zijn verplichting tot ontruiming voldoet.

3.4. Partijen hebben over en weer verweer gevoerd, waarop, voor zover van belang, hierna nader zal worden ingegaan.

3.5. Bij vonnis waarvan beroep heeft de kantonrechter geoordeeld dat voldoende is komen vast te staan dat [geïntimeerde] aan de voorwaarden van artikel 7:268 lid 2 BW voldoet en dat hij daarmee in aanmerking komt voor voortzetting van de huur van de standplaats. De kantonrechter heeft vervolgens in conventie bepaald dat [geïntimeerde] de huurovereenkomst tussen moeder en de gemeente betreffende de standplaats en het parkeerterrein voortzet met ingang van de datum van overlijden van moeder. De kantonrechter veroordeelde de gemeente in de proceskosten en nakosten, te vermeerderen met wettelijke rente. De vordering in voorwaardelijke reconventie behoeft volgens de kantonrechter geen behandeling omdat de voorwaarde waaronder de vordering is ingesteld, inhoudende afwijzing van de vorderingen van [geïntimeerde], niet in vervulling is gegaan.

3.6. De gemeente heeft drie grieven aangevoerd tegen voornoemd vonnis en heeft geconcludeerd tot vernietiging van het bestreden vonnis en tot alsnog afwijzing van de vorderingen van [geïntimeerde] in conventie en toewijzing van haar vorderingen in reconventie en tot veroordeling van [geïntimeerde] tot betaling aan de gemeente van het bedrag dat de gemeente op grond van het bestreden vonnis aan [geïntimeerde] onverschuldigd heeft voldaan, met veroordeling van [geïntimeerde] in de proceskosten en nakosten, vermeerderd met wettelijke rente.

3.7. De grieven van de gemeente zijn gericht tegen het oordeel van de kantonrechter dat voldoende is komen vast te staan dat sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Het gaat om de vraag of [geïntimeerde] voldoet aan de voorwaarden die artikel 7:268 lid 2 BW stelt aan de voortzetting van de huur door de 'samenwoner' die geen medehuurder is in geval van overlijden van de huurder, en meer in het bijzonder of [geïntimeerde] een duurzame gemeenschappelijke huishouding met zijn moeder heeft gevoerd. Het hof overweegt ten aanzien hiervan als volgt.

3.8. De vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding als bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW moet volgens vaste rechtspraak 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 als bedoeld in art. 7:268 lid 2 BW (vgl. onder meer HR 8 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AQ7364, en HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93). 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 ouders of ouder intrekken. Dit laatste is in het onderhavige geval aan de orde: nadat [geïntimeerde] dertien jaar zelfstandig buiten het door zijn moeder van de gemeente gehuurde heeft gewoond, is hij na het uiteengaan van hem en zijn partner weer bij zijn moeder op de standplaats gaan wonen. Maar ook in een situatie als deze zal voor het kunnen aannemen van een duurzame gemeenschappelijke huishouding sprake moeten zijn van bijkomende feiten en omstandigheden.

#### *Gemeenschappelijke huishouding*

3.9.1. Het hof zal eerst beoordelen of ten tijde van het overlijden van moeder een gemeenschappelijke huishouding tussen haar en [geïntimeerde] bestond. Van een

gemeenschappelijke huishouding zal veelal sprake zijn wanneer woonkosten en/of kosten van levensonderhoud worden gedeeld, huishoudelijke taken gezamenlijk worden uitgevoerd, gezamenlijk huisinrichting of gebruiksvoorwerpen worden aangeschaft, gewoonlijk gezamenlijk wordt gegeten, vrije tijd gezamenlijk wordt doorgebracht en/of de ander wordt verzorgd. Ten aanzien van het bestaan van de gemeenschappelijke huishouding (niet ten aanzien van de duurzaamheid daarvan) geldt voor [geïntimeerde] een verzwaarde stelplicht in die zin dat voldoende concrete feiten en omstandigheden over de gestelde gemeenschappelijke huishouding dienen te worden aangevoerd (vgl. HR 10 maart 2006, ECLI:HR:2006:AU6932).

3.9.2. Het hof stelt voorop dat (als in hoger beroep niet langer betwist door de gemeente) in hoger beroep vast staat dat [geïntimeerde] in augustus 2013 bij zijn moeder in haar woonwagen op de standplaats is komen wonen en sindsdien aldaar zijn hoofdverblijf heeft. Tevens staat (als onbetwist) vast dat de nu nog minderjarige kinderen van [geïntimeerde] sinds de aanvang van de samenleving van [geïntimeerde] en moeder het grootste deel van de tijd bij [geïntimeerde] verblijven.

3.9.3. Wat betreft de (woon)lasten is weliswaar niet in geschil dat moeder de betaling van de huur en de kosten van gas, water en elektriciteit voor haar rekening nam, maar [geïntimeerde] heeft daartegenover gesteld dat hij betaalde voor boodschappen, voor gebruiksvoorwerpen of benodigdheden voor het huishouden en voor het onderhoud van de woonwagen. Ter onderbouwing daarvan heeft [geïntimeerde] verschillende bonnen van supermarkten ([supermarkt 1], [supermarkt 2], [supermarkt 3]) met betrekking tot boodschappen en een aantal bonnen van bouwmarkten ([bouwmarkt 1], [bouwmarkt 2]) overgelegd (productie 7 bij inleidende dagvaarding). Daarnaast heeft [geïntimeerde] facturen in het geding gebracht ten aanzien van een reparatie van het keukenraam, diverse elektro werkzaamheden, reparatie van het dak van de woonwagen, het ontstoppen en aanpassen van de riolering van de woonwagen en reparatie van de deur van de woonwagen (productie 7 bij inleidende dagvaarding en productie 5 bij memorie van antwoord). De gemeente heeft als verweer gevoerd dat uit de bonnen en facturen niet is af te leiden dat [geïntimeerde] degene was die voor de boodschappen en onderhoudswerkzaamheden betaalde, nu steeds contant werd betaald en dat daaruit evenmin blijkt dat de boodschappen bestemd waren voor de huishouding op de standplaats. Deze verder niet onderbouwde betwisting door de gemeente acht het hof echter onvoldoende in het licht van het feit dat de gemeente niet langer betwist dat [geïntimeerde] sinds augustus 2013 zijn hoofdverblijf had bij zijn moeder. Daarnaast hebben alle bonnen en facturen betrekking op de periode dat [geïntimeerde] met zijn moeder samenwoonde in de woonwagen en zijn alle facturen gericht aan [geïntimeerde] op het adres van de standplaats.

Het hof acht het gelet op het voorgaande voldoende aannemelijk dat moeder en [geïntimeerde] beiden een aandeel van de kosten van de huishouding op zich namen. Het hof neemt daarbij tevens in aanmerking dat de door moeder te betalen huur voor de standplaats en het parkeerterrein een relatief laag bedrag bedroeg (laatstelijk € 189,22 per maand).

3.9.4. [geïntimeerde] heeft verder gesteld en toegelicht dat hij en zijn moeder altijd samen aten en de avonden doorbrachten, dat zijn moeder de kinderen van school ophaalde en de dagelijkse verzorging voor hen op zich nam als [geïntimeerde] afwezig was in verband met zijn werk en dat [geïntimeerde] zijn moeder hulp bood bij huishoudelijke taken/werkzaamheden die zij niet meer goed alleen kon verrichten in verband met haar hernia. De combinatie van deze factoren duidt op een gemeenschappelijk delen van huiselijk leven. De gemeente heeft betoogd dat “uit niets blijkt” van deze wijze van samenleving, maar ook deze betwisting is naar het oordeel van het hof onvoldoende.

3.9.5. Het hof acht op grond van voornoemde feiten en omstandigheden, in onderlinge samenhang bezien, voldoende aannemelijk dat tussen [geïntimeerde] en zijn moeder sprake was van een wederkerige relatie in die zin dat [geïntimeerde] en zijn moeder over en weer elkaar (en de kinderen) verzorgden en beiden een bijdrage leverden in de betaling van de kosten van het huishouden. Aldus kan worden aangenomen dat [geïntimeerde] en zijn moeder tot aan het overlijden van moeder een gemeenschappelijk huishouding voerden.

#### *Duurzaamheid van de gemeenschappelijke huishouding*

3.10.1. Vervolgens dient de vraag te worden beantwoord of deze gemeenschappelijke huishouding duurzaam was. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaam een begrip is dat een verwachting over de toekomst inhoudt. De duurzaamheid kan worden afgeleid uit objectieve factoren zoals de tijd dat de gemeenschappelijke huishouding al bestaat. Daarnaast zal de duurzaamheid ook afhangen van subjectieve factoren zoals de bedoeling van de huurder en de samenwoner. Het is aan [geïntimeerde] om tegenover de betwisting door de gemeente aannemelijk te maken dat ten tijde van het overlijden van zijn moeder op 13 september 2014 een bestendige en duurzame, op voortzetting gerichte samenlevingssituatie bestond waarbij ‘uitvliegen’ redelijkerwijs niet meer in de verwachting lag.

3.10.2. De gemeenschappelijke huishouding van [geïntimeerde] en zijn moeder heeft in totaal ruim dertien maanden geduurd. Voor zover de gemeente heeft gesteld dat alleen vanwege deze relatief korte duur van de samenwoning geen sprake kan zijn van duurzaamheid, verwerpt het hof dit verweer. In dit verband is van belang dat de wet in dit geval, anders dan het in artikel 7:267 BW bedoelde geval van medehuurderschap, geen minimumtermijn van samenwoning vereist om in aanmerking te kunnen komen voor toewijzing van een op artikel 7:268 lid 2 BW gegronde vordering. Bovendien is, zoals overwogen, niet alleen de duur van de samenleving maar ook de bedoeling van de huurder en de samenwoner van belang.

3.10.3. [geïntimeerde] heeft gesteld dat het steeds zijn bedoeling en die van zijn moeder is geweest dat hij terug zou keren naar de woonwagen om daar te wonen. Hij heeft in dat kader aangevoerd dat hij vanaf 1992 met zijn moeder in de woonwagen heeft gewoond tot dat hij in 2000 met zijn toenmalige partner naar een reguliere huurwoning verhuisde. De reden voor deze verhuizing was volgens hem enkel gelegen in het feit dat hij vanwege het toenmalige beleid van de gemeente geen eigen standplaats kon krijgen. [geïntimeerde] heeft verder aangevoerd dat de woning waar hij met zijn partner en hun kinderen woonde zich op slechts 300 meter afstand van de standplaats bevond, dat hij vóór zijn terugkeer in augustus 2013 dagelijks bij zijn moeder op bezoek ging en dat hij met het oog op zijn terugkeer naar de woonwagen altijd persoonlijke spullen bij zijn moeder gehouden heeft. De mogelijkheid tot terugkeer was er toen de relatie van moeder en haar partner werd verbroken en vervolgens hij en zijn partner uit elkaar gingen, aldus [geïntimeerde]. Dit alles heeft de gemeente niet betwist. De enkele bedoeling om naar de woonwagen terug te keren impliceert echter nog niet een bedoeling van [geïntimeerde] en zijn moeder om duurzaam een gemeenschappelijke huishouding te gaan voeren, zoals de gemeente ook terecht heeft gesteld.

3.10.4. [geïntimeerde] heeft verder gesteld dat hij tijdens de samenwoning met zijn moeder de ene slaapkamer deelde met zijn kinderen, terwijl zijn moeder in de andere slaapkamer sliep en dat hij van plan was om de woonwagen uit te breiden om een derde slaapkamer in de woonwagen te realiseren. Hij heeft in dat verband een offerte voor een aanbouw van Timmerbedrijf [timmerbedrijf] d.d. 28 september 2013 overgelegd (productie 1 bij memorie van antwoord). Deze offerte is gericht aan [geïntimeerde] op het adres van de standplaats. De gemeente heeft niet betwist dat deze offerte betrekking heeft op het realiseren van een aanbouw aan de woonwagen. Zij heeft wel betwist dat [geïntimeerde] en zijn moeder de bedoeling hadden om met de aanbouw een extra slaapkamer te realiseren. Het hof acht deze verder niet onderbouwde betwisting onvoldoende. Vast staat dat [geïntimeerde] op dat moment zijn hoofdverblijf bij zijn moeder op de standplaats had en dat zijn kinderen ook grotendeels van de tijd bij hem en zijn moeder verbleven. Hoewel uit de offerte inderdaad niet valt op te maken dat de aanbouw bedoeld was voor een derde slaapkamer, is de stelling van [geïntimeerde] gelet op het voorgaande aannemelijk. De gemeente heeft haar betwisting op dit punt niet nader gemotiveerd.

De gemeente heeft voorts nog aangevoerd dat de offerte dateert van 28 september 2013 en dus niets zegt over de intentie van [geïntimeerde] en zijn moeder bij het aangaan van de samenleving in augustus 2013. Hierin kan het hof de gemeente evenmin volgen, aangezien er slechts korte tijd is verstreken tussen het begin van de samenleving van moeder met [geïntimeerde] (augustus 2013) en het uitbrengen van de offerte (28 september 2013).

Het hof is dan ook van oordeel dat [geïntimeerde] met het overleggen van de offerte zijn voornemen tot het realiseren van een derde slaapkamer aannemelijk heeft gemaakt. Dit voornemen vormt tevens een aanwijzing voor de juistheid van de stelling van [geïntimeerde] dat zijn samenleving met zijn moeder een duurzaam

karakter had.

3.10.5. De gemeente heeft verder als verweer gevoerd dat de samenwoning van [geïntimeerde] en zijn moeder niet duurzaam was, omdat deze enkel gericht was op de verzorging van moeder door [geïntimeerde] en te voorzien was dat deze samenwoning niet lang zou duren. Volgens de gemeente is dit laatste ook wel gebleken, aangezien de samenwoning al na een jaar en een maand ten einde kwam als gevolg van het overlijden van moeder. De gemeente heeft tevens verwezen naar een schriftelijke verklaring van de ex-partner van [geïntimeerde], mevrouw [ex-partner van geïntimeerde], waarin zij heeft geschreven dat [geïntimeerde] vanaf eind augustus 2013 de mantelzorg voor zijn moeder op zich moest nemen (productie 5 bij conclusie van antwoord).

[geïntimeerde] heeft betwist dat hij enkel op de standplaats is gaan wonen om voor zijn moeder te zorgen. Maar zelfs als dat wel zo zou zijn geweest, dan is dat het enkele feit naar het oordeel van het hof niet onverenigbaar met de intentie van [geïntimeerde] en zijn moeder om een duurzame gemeenschappelijke huishouding te voeren. Bovendien heeft het hof hiervoor al voldoende aannemelijk geacht dat de samenwoning van [geïntimeerde] en zijn moeder niet enkel gericht was op de verzorging van moeder door [geïntimeerde] maar ook op verzorging van [geïntimeerde] en zijn kinderen door moeder. Daarnaast was ten tijde van de aanvang van de samenwoning niet te voorzien dat moeder niet lang meer te leven had. Vast staat dat moeder ten tijde van de aanvang van de samenwoning met [geïntimeerde] nog relatief jong was (58 jaar). Voorts staat voldoende vast dat zij op dat moment niet leed aan een levensbedreigende ziekte. De huisarts van moeder, [huisarts van de moeder], heeft op 17 december 2014 schriftelijk verklaard dat moeder langdurig jaren, niet ernstig ziek was en dat zij in augustus (naar het hof begrijpt: 2014) plotseling ernstig ziek werd en na een kort ernstig ziekbed overleed in september (naar het hof begrijpt: 2014) (productie 3 bij inleidende dagvaarding). Aldus kan niet worden geconcludeerd dat [geïntimeerde] met het oog op een aanstaand overlijden van moeder met moeder is gaan samenwonen. Ook anderszins kan niet worden geconcludeerd dat de samenwoning van [geïntimeerde] en zijn moeder naar verwachting een aflopend karakter had.

3.10.6. Het verweer van de gemeente dat [geïntimeerde] enkel bij zijn moeder is gaan wonen als gevolg van omstandigheden, te weten het uiteengaan van zijn moeder en haar partner en het uiteengaan van [geïntimeerde] en zijn partner treft evenmin doel. Zelfs indien dat zo is geweest staat dat er niet aan in de weg dat [geïntimeerde] en zijn moeder gezamenlijk hebben besloten tot het voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

Dat [geïntimeerde] nog een tijd de huur van de woning aan de [adres 2] (waar hij met zijn ex-partner had gewoon en waar zijn ex-partner was blijven wonen) heeft betaald, is geen contra-indicatie voor een duurzame gemeenschappelijke huishouding van [geïntimeerde] en zijn moeder op de standplaats. [geïntimeerde] heeft de achtergrond van het nog enige tijd betalen van die huur uitgelegd (mva 3.16 en 3.17). De gemeente heeft die uitleg niet betwist.

3.10.7. Gezien hetgeen hiervoor is overwogen, acht het hof het voldoende aannemelijk dat [geïntimeerde] en zijn moeder de bedoeling hadden om voor langere tijd met elkaar (en de kinderen van [geïntimeerde]) een gemeenschappelijke huishouding te voeren en dat sprake was van een bestendige en duurzame, op voortzetting gerichte samenlevingssituatie. Dat de samenleving uiteindelijk niet lang heeft geduurd, is enkel gelegen in het feit dat moeder plotseling is overleden.

3.11. Door de gemeente is ten slotte niet betwist dat [geïntimeerde] voldoende financiële waarborg biedt voor de betaling van de huur van de standplaats en het parkeerterrein. Hieruit volgt dat [geïntimeerde] voldoet aan alle voorwaarden van artikel 7:268 BW voor voortzetting van de huurovereenkomst tussen de gemeente en moeder. De primaire vordering van [geïntimeerde] is dan ook terecht door de kantonrechter toegewezen.

3.12. Uit het bovenstaande volgt dat de grieven van de gemeente falen. Aan bewijslevering komt het hof niet toe. Het bestreden vonnis zal dus worden bekrachtigd.

3.13. De gemeente zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van dit hoger beroep. Het hof begroot deze aan de zijde van [geïntimeerde] tot op heden op € 314,00 aan griffierecht en op € 2.682,00 aan salaris advocaat overeenkomstig het liquidatietarief (3 punten [memorie van antwoord I, pleidooi 2] maal tarief II).

De door [geïntimeerde] gevorderde nakosten en wettelijke rente zullen eveneens worden toegewezen.

#### 4. DE UITSPRAAK

---

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt de gemeente in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van [geïntimeerde] op € 314,00 aan griffierecht en op € 2.682,00 aan salaris advocaat, en voor wat betreft de nakosten op € 131,00 indien geen betekening plaatsvindt, dan wel op € 199,00 vermeerderd met de exploitatiekosten indien niet binnen veertien dagen na de datum van dit arrest is voldaan aan de bij dit arrest uitgesproken veroordelingen en betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden;

bepaalt dat de proceskosten binnen veertien dagen na betekening van dit arrest moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW daarover vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

wijst de door de gemeente gevorderde terugbetaling door [geïntimeerde] van het door de gemeente op grond van het bestreden vonnis aan [geïntimeerde] betaalde af;

verklaart voornoemde kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

#### NOOT

---

In het onderhavige geval gaat het om een ouder-kindrelatie. De heersende leer in de rechtspraak is dat ouder-kindrelaties in beginsel aflopend zijn en daarom duurzaamheid ontberen. 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 als bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW (zie HR 8 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AQ7364, NJ 2004/658).

In een uitspraak van de Hoge Raad van 17 januari 2014 (ECLI:NL:HR:2014:93) is de wederkerigheid in de relatie tussen huurder en beoogd medehuurder als nieuw criterium in het leven geroepen. In die zaak ging het om een 94-jarige huurster, met een zoon van 56 jaar die altijd bij haar was blijven wonen. Moeder betaalde de huur, de zoon had geen financiële bijdrage in het huishouden. Moeder en zoon gebruikten samen de woonkamer, keken daar samen tv en gebruikten samen de maaltijden. De kantonrechter wees de vordering tot voortzetting van de huurovereenkomst af. Het hof oordeelde dat de omstandigheid dat de zoon niet meebetaalde in het huishouden op zichzelf niet met zich bracht dat er geen duurzame gemeenschappelijke huishouding was, maar dat was wel een belangrijke contra-indicatie. Het hof achtte het gebrek aan wederkerigheid van belang. De zoon liet zich feitelijk door zijn moeder verzorgen en was het jongste kind in huis gebleven. De Hoge Raad bekrachtigde dat oordeel.

Het onderhavige geval representeert mijns inziens een schoolvoorbeeld van de aanwezigheid van een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen ouder en kind. Ten aanzien van de huishouding geldt dat moeder de betaling van de huur en servicekosten voor haar rekening nam, en de zoon de boodschappen,

gebruiksvoorwerpen enzovoort betaalde. Hij heeft bonnen van supermarkten en bouwmarkten overgelegd, alsook facturen van reparatie van het keukenraam, het dak enzovoort. Verder aten moeder en zoon altijd samen en brachten zij samen de avonden door. Moeder haalde de kinderen van zoon van school en verzorgde hen als hij afwezig was. Ook de vereiste duurzaamheid, waarbij zowel objectieve als subjectieve factoren een rol spelen, was overduidelijk aanwezig. Het gaat verder niet alleen om de duur van de samenwoning maar ook om de bedoeling van de samenwoner. De zoon had aannemelijk gemaakt dat het altijd zijn bedoeling was geweest weer bij zijn moeder te gaan wonen. Zo had hij in de woonwagen van zijn moeder veel persoonlijke spullen staan, en de enige reden dat hij enige tijd in een driehonderd meter verderop liggende woning heeft gewoond, was omdat hij geen standplaats van de gemeente kon krijgen. Toen de zoon eenmaal weer bij zijn moeder woonde, heeft hij plannen gemaakt om de woonwagen uit te breiden met een derde slaapkamer. Verder was moeder ten tijde van de aanvang van de samenwoning pas 58 jaar, en had zij toen nog geen bedreigende ziekte. De samenleving zag dus niet alleen op de verzorging van moeder. Tot slot is nog relevant dat bij een verzoek tot medehuuderschap na overlijden, zoals in de onderhavige zaak, niet vereist is dat de samenwoner ten minste twee jaar zijn hoofverblijf heeft gehad in de woning (zoals dat wel geldt bij een gezamenlijk verzoek tot medehuuderschap ex art. 7:267 BW).

**Zie:** J. Sengers en P van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, editie 2015, Den Haag, ISBN 9789012395410, p. 275 e.v.

mr. E. de Bie

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.