

ECLI:NL:HR:1980:AC1632

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	10-10-1980
Datum publicatie	31-05-2024
Zaaknummer	5428 req.nr
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:1980:AC1632
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Rekestprocedure
Inhoudsindicatie	Duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder als vereist voor medebewoner om als huurder door de rechter te worden erkend.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJ 1981, 132 met annotatie van P.A. Stein

Uitspraak

Req. Nr. 5428
10 oktober 1980
A.H.

De Hoge Raad der Nederlanden,

Gezien het verzoekschrift van [verzoeker 1] en [verzoekster 2] beiden wonende te [woonplaats] en vertegenwoordigd door Mr J.B.M. Vranken, advocaat bij de Hoge raad, welk verzoekschrift strekt tot vernietiging van een beschikking van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam van 7 maart 1980, gegeven tussen verzoekers, hierna te noemen [verzoekers], en de besloten vennootschap Handel- en Exploitatie Maatschappij Petronella B.V., gevestigd te Dordrecht, verder te noemen Petronella;

Gezien het verweerschrift van Petronella, vertegenwoordigd door Mr R.A.A. Duk, advocaat bij de Hoge Raad;

Gelet op de conclusie van de Advocaat-Generaal ten Kate, strekkende tot vernietiging van de bestreden beschikking met verwijzing van de zaak naar het Gerechtshof te s-Gravenhage;

Gezien de bestreden beschikking en de stukken van het geding, waaruit het volgende blijkt:

Bij verzoekschrift van 8 oktober 1979 hebben [verzoekers] aan de Kantonrechter te Rotterdam verzocht te bepalen dat [verzoekster 2] met ingang van een in de beschikking te bepalen tijdstip medehuurster zal zijn van de woning aan de [a-straat 1] te [woonplaats].

Na verweer van Petronella heeft de Kantonrechter het verzoek afgewezen, na daartoe onder meer. te hebben overwogen:

“dat de verhuurster zich heeft beroepen op alle drie de limitatief opgesomde (verplichte) afwijzingsgronden van artikel 1623h, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij die vermeld sub a tijdens de mondelinge behandeling heeft laten varen;

dat de Kantonrechter het beroep op lid 3 sub c van artikel 1623h verwerpt, omdat niet is gebleken, dat [verzoekster 2] van financieel oogpunt uit onvoldoende waarborg zou bieden voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst;

dat echter het verweer ex artikel 1623h, lid 3, sub b, doel treft, nu uit hetgeen tussen partijen vaststaat het verzoek kennelijk slechts de strekking heeft om [verzoekster 2] op korte termijn de positie van huurder te verschaffen, waarbij ten overvloede nog zij verwezen naar artikel 1623h, lid 5, tweede tevens slotzin, juncto. lid 6;

dat de tweede zelfstandige grond tot afwijzing van het verzoek is gelegen in de omstandigheid, dat de intieme relatie tussen [verzoekers] definitief en onherroepelijk is geëindigd, zodat niet meer kan worden gezegd, dat zij (nog steeds) een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben, integendeel vaststaat, dat die huishouding duurzaam is geweest en thans slechts pour le besoin de la cause (deze rechtszaak) nog even is aangehouden, weshalve aan het verzoek naar luid van de tekst van artikel 1623h lid 1 iedere reële grondslag ontzinkt.”.

Van deze beschikking zijn [verzoekers] in hoger beroep gekomen bij de Arrondissementsrechtbank te [woonplaats], die bij haar thans bestreden beschikking de beschikking van de Kantonrechter heeft bekrachtigd, daartoe onder meer overwegende:

“2. Ten processe staat vast, enerzijds gesteld en anderzijds niet, althans onvoldoende gemotiveerd, betwist;

a. [verzoeker 1] heeft sedert 1975 van de rechtsvoorgangster van Petronella B.V. bij schriftelijke overeenkomst gehuurd de twee-kamerwoning aan de [a-straat 1] te [woonplaats]. Van het begin van de huur af heeft [verzoeker 1] aldaar ongehuwd samengewoond met appellante [verzoekster 2], die in die woonruimte haar hoofdverblijf en met [verzoeker 1] een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad en nog heeft;

b. [verzoeker 1] heeft aan Petronella B.V., de huidige verhuurster van genoemde woonruimte, verzocht om met ingang van de datum waarop hij de woning heeft verlaten - [verzoekers] hebben besloten hun relatie te beëindigen en afgesproken dat [verzoeker 1] de woning zal verlaten - [verzoekster 2] als hoofdbewoonster en als huurster te accepteren. Namens Petronella B.V. heeft de firma Joh. Oster bij brief van 20 september 1979 aan [verzoeker 1] bericht, dat aan dit verzoek geen gevolg kan worden gegeven. ...

4. De in het beroepschrift neergelegde grieven - waarvan de juistheid door Petronella B.V. gemotiveerd wordt betwist - richten zich alle tegen de overwegingen in de beroepen beschikking, die betrekking hebben op de afwijzing van het inleidend verzoek. Deze grieven betreffen in de eerste plaats de uitleg van artikel 1623h van het Burgerlijk Wetboek zoals deze in de overwegingen van de Kantonrechter tot uiting komt en in de tweede plaats de in de beroepen beschikking genoemde tweede zelfstandige grond tot afwijzing van het verzoek.

5. [verzoekers] baseren zich in hun beroepschrift, zoals nader mondeling toegelicht, op hetgeen zij als bedoeling van de wetgever met genoemd wetsartikel zien en zij zoeken daarbij steun in de toelichting van de Minister van Justitie in de vierde nota van wijzigingen, waarin het onderhavige wetsartikel als een nieuw artikel wordt voorgesteld. Deze toelichting houdt onder meer in:

“De bepaling onder b beoogt de Kantonrechter de mogelijkheid te geven gevallen van misbruik te keren. Het is denkbaar dat, ofschoon niet gezegd kan worden dat niet aan de vereisten onder a 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 samenlever 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 Kantonrechter 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”.

Inderdaad zou volgens dit gedeelte van de toelichting onder de daarin genoemde omstandigheden de rechter de vrijheid hebben het verzoek toe te wijzen. De Rechtbank vindt deze vrijheid echter niet terug in de wet, althans niet voor de onderhavige zaak. Op grond van de vaststaande feiten doet zich hier het geval voor dat de samenlevers hebben besloten hun relatie te beëindigen en hebben afgesproken, dat één hunner - de huurder - de woning zal verlaten. Enerzijds is daarmee niet voldaan aan de eis der wet, dat de gemeenschappelijke huishouding van betrokkenen (nog) een duurzaam karakter heeft, zijnde het immers naar de bewoordingen der wet niet voldoende, dat die huishouding een duurzaam karakter heeft

gehad. Anderzijds staat daarmee wel vast de "kennelijkheid" van de strekking van het verzoek als genoemd in de afwijzingsgrond sub b. Deze gronden tot afwijzing van het verzoek zijn ook vermeld in de beroepen beschikking, die - wat er zij van de overige in die beschikking daaraan toegevoegde overwegingen betreffende de afwijzing van het verzoek - derhalve, onder verwerping van de daartegen aangevoerde grieven, dient te worden bekrachtigd.";

Overwegende dat [verzoekers] deze beschikking bestrijden met het volgende middel van cassatie:

"Schending en/of verkeerde toepassing van het recht, in het bijzonder van artikel 1623h, leden 1 en 3 van het Burgerlijk Wetboek en/of verzuim van vormen waarvan de niet in achtneming nietigheid tengevolge heeft, doordat de Rechtbank heeft beslist en overwogen als in de rechtsoverwegingen van de beschikking a quo vermeld, zulks ten onrechte om de navolgende zowel zelfstandig als in onderling verband als in verband met de toelichting te lezen redenen:

a. door in rechtsoverweging 2 onder a vast te stellen dat [verzoeker 1] van het begin van de huur ongehuwd heeft samengewoond met [verzoekster 2], die in de bewuste woonruimte haar hoofdverblijf en met [verzoeker 1] een gemeenschappelijke huishouding heeft gehad en nog heeft (onderstreping door verzoekers), en bovendien in rechtsoverweging 5 in het midden te laten de overige door de Kantonrechter aan de afwijzing van het verzoek bestede overwegingen (waarmede de Rechtbank kennelijk doelt op het "pour besoin de la cause" blijven samenwonen van partijen enz.) heeft de Rechtbank aan haar beschikking feitelijk ten grondslag gelegd dat verzoekers samenwonen en omtrent hun samenwoning in dit verband niet meer of anders vaststaat dan dat zij - ook blijkens rechtsoverweging 2 sub b - hebben besloten hun relatie te beëindigen en hebben afgesproken dat [verzoeker 1] de woning zal verlaten, waarna zij echter niet, althans niet zonder innerlijke tegenstrijdigheid en onbegrijpelijkheid in haar beschikking te introduceren, kon beslissen dat "niet voldaan is aan de eis der wet, dat de gemeenschappelijke huishouding van betrokkenen (nog) een duurzaam karakter heeft", dat oordeel althans niet (voldoende) is gemotiveerd, althans de Rechtbank aldus beslissende een verkeerde opvatting omtrent het begrip "duurzame gemeenschappelijke huishouding" in de eerste volzin van lid 1 en sub b van lid 3 van het artikel 1623h van het Burgerlijk Wetboek aan haar oordeel ten grondslag heeft gelegd;

b. na in rechtsoverweging 2b te hebben vastgesteld - omtrent de samenleving van verzoekers - dat deze hebben besloten hun relatie te beëindigen en (hebben) afgesproken, dat [verzoeker 1] de woning zal verlaten, zomede - implicite - dat [verzoekster 2] daarin zou blijven wonen, en een en ander als aan haar beschikking ten grondslag liggend te herhalen in de op drie na laatste volzin van rechtsoverweging 5, kon de Rechtbank niet zonder te komen in strijd met het recht en met artikel 1623h lid 3 sub b van het Burgerlijk Wetboek zoals deze bepaling blijkens haar aard, strekking en totstandkoming, mede gelet op het stelsel van de wet, moet worden verstaan, beschikken dat het verzoek kennelijk slechts de strekking heeft [verzoekster 2] op korte termijn de positie van huurster te verschaffen.";

Overwegende omtrent dit middel:

Het middel is in beide onderdelen gegrond.

Artikel 1623h van het Burgerlijk Wetboek beoogt aan degene die in duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder van woonruimte in deze woonruimte zijn hoofdverblijf heeft - hierna te noemen medebewoner -, bij medewerking van de huurder bescherming te verlenen voor het geval de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt. In de praktijk zullen de huurder en de medebewoner zich de behoefte aan deze bescherming veelal pas realiseren op het moment dat dit geval zich dreigt voor te doen. Zou men met de Rechtbank aannemen, dat op dat moment niet meer voldaan is aan de door de wet gestelde eis van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, en dat dan bovendien alleen reeds op grond van het voornemen om een einde te maken aan die gemeenschappelijke huishouding een gezamenlijk verzoek aan de Kantonrechter om de medebewoner medehuurder te laten worden moet worden geacht - in de zin van lid 3 onder b van artikel 1623h - kennelijk slechts de strekking te hebben die medebewoner op korte termijn de positie van huurder te verschaffen, dan zou in de meerderheid van de gevallen waarvoor artikel 1623h is geschreven, de daarmee beoogde bescherming in strijd met de bedoeling van de wetgever te kort schieten. Tot deze moeilijk aanvaardbare consequentie dwingen, anders dan de Rechtbank meent, de woorden van de wet niet. Van een duurzame gemeenschappelijke huishouding van tenminste twee jaar kan ook nog gesproken worden op een moment

dat er plannen bestaan die gemeenschappelijke huishouding te gaan beëindigen, en de redactie van lid 3 onder b geeft - in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever, zoals die in de parlementaire stukken tot uitdrukking komt - duidelijk aan, dat de daar gegeven reden tot afwijzing van het verzoek slechts ten doel heeft te voorkomen, dat de in artikel 1623h geopende mogelijkheid wordt misbruikt om tot overdracht van de huur tegen de wil van de verhuurder te geraken in gevallen waarvoor dit wetsartikel niet in het leven is geroepen;

Vernietigt het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te [woonplaats] van 7 maart 1980;

Verwijst het geding naar het Gerechtshof te s-Gravenhage ter verdere behandeling en beslissing met inachtneming van deze uitspraak;

Veroordeelt de verhuurster in de kosten op de voorziening in cassatie gevallen, welke tot aan deze uitspraak aan de zijde van [verzoekers] worden begroot op f 137,50 aan verschotten en f 1.600,-- voor salaris.

Gedaan en gewezen te s-Gravenhage de tiende oktober 1900 tachtig door Mrs. Dubbink, President, Drion, Haardt, Martens en de Groot, Raden, in tegenwoordigheid van de Griiffier.