

ECLI:NL:RBGEL:2025:1325

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	28-02-2025
Datum publicatie	28-02-2025
Zaaknummer	11212664 \ CV EXPL 24-2195
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Huurrecht. Huurster heeft een periode met haar vader in diens huurwoning gewoond. Zij stelt dat zij medehuurder is en wil op grond van artikel 7:268 BW de huur voortzetten. Deze vordering wordt afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl ERF-Updates.nl 2025-0147 VEAN-ERF-Updates.nl 2025-0147

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Nijmegen

zaakgegevens 11212664 \ CV EXPL 24-2195 \ 560 \ 44219
uitspraak van 28 februari 2025

vonnis

in de zaak van

[eiser]

wonende te [woonplaats]

eisende partij in conventie

verwerende partij in reconventie

gemachtigde mr. M.P.J. Rubens

procederende krachtens toevoegingsnummer [nummer]

tegen

de stichting **Stichting Portaal**

gevestigd te Nijmegen

gedaagde partij in conventie

eisende partij in reconventie

gemachtigde mr. H. van den Veen

Partijen worden hierna [eiser] en Portaal genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 30 augustus 2024 en de daarin genoemde processtukken
- de conclusie van antwoord in reconventie met producties
- de mondelinge behandeling van 31 januari 2025.

1.2. Vervolgens is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. De vader van [eiser] , de heer [vader] (hierna: vader) huurde sinds 2 oktober 2007 van Portaal de woning aan het adres [adres] te [woonplaats] tegen een huurprijs van laatstelijk 613,48.

2.2. [eiser] woont sinds oktober 2022 in het gehuurde. Daarvoor woonde [eiser] bij haar moeder.

2.3. Vader is op [datum] 2024 overleden.

2.4. [eiser] heeft Portaal op 22 februari 2024 schriftelijk verzocht om de huurovereenkomst voort te zetten, welk verzoek Portaal bij brief van 12 april 2024 heeft afgewezen.

3 De vordering en het verweer in conventie en reconventie

3.1. [eiser] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, voor recht zal verklaren dat [eiser] de huur van de woning gelegen aan het adres [adres] kan voortzetten op grond van het bepaalde in artikel 7:268 lid 2 BW, met veroordeling van Portaal in de proceskosten, alsmede in de nakosten.

3.2. [eiser] stelt daartoe -samengevat- dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding met vader voerde en dat zij voldoende waarborg biedt voor behoorlijke nakoming van de huur. [eiser] beschikt niet over een woonvergunning, maar dat kan haar niet kan worden

teggeworpen omdat binnen het [woonplaats] verdeelsysteem van woningen het toekennen van een woonvergunning is gedelegeerd aan de woningstichtingen, in dit geval Portaal.

3.3. In reconventie vordert Portaal dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, [eiser] zal veroordelen:

I. om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis de woning aan de [adres] te [woonplaats] te ontruimen en te verlaten met al het hare en al de personen die zijdens [eiser] in de woning verblijven en de woning ter vrije beschikking te stellen van Portaal;

II. om aan Portaal te betalen een bedrag van 613,48 per maand voor elke ingegane maand of een gedeelte daarvan dat [eiser] de woning aan de [adres] te [woonplaats] onder zich houdt tot aan het moment van ontruiming, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag dat het bedrag opeisbaar is geworden tot aan de dag der algehele voldoening;

III. in de proceskosten en in de nakosten.

3.4. Portaal stelt dat [eiser] niet voldoet aan de vereisten van artikel 7:268 BW, zodat zij geen aanspraak kan maken op het voortzetten van de huurovereenkomst tussen Portaal en vader. [eiser] verblijft daarom per 1 april 2024 zonder recht of titel in het gehuurde. Op die datum is namelijk de huurovereenkomst met vader op grond van artikel 7:268 lid 6 BW van rechtswege geëindigd. Op grond van artikel 7:268 lid 5 BW is [eiser] gehouden een bedrag ter hoogte van de laatst geldende maandelijkse huur aan Portaal te betalen voor iedere maand dat zij de woning onder zich houdt. Zij dient een gebruiksvergoeding te betalen van 613,48 per maand per 1 juli 2024 tot aan het moment van daadwerkelijke ontruiming van de woning.

3.5. Partijen concluderen over en weer tot afwijzing van elkaars vorderingen. Op de stellingen van partijen wordt, voor zover voor de beslissing van belang, hieronder bij de beoordeling ingegaan.

4 De beoordeling van het geschil in conventie en in reconventie

4.1. Omdat de vorderingen in conventie en in reconventie nauw met elkaar samenhangen, bespreekt de kantonrechter deze gezamenlijk.

Het wettelijke kader

4.2. [eiser] vordert voortzetting van de huurovereenkomst tussen vader en Portaal. Op grond van artikel 7:268 lid 2 BW zet de persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad de huur na het overlijden van de huurder zes maanden voort en kan de rechter bepalen dat deze persoon de huur ook na die zes maanden voortzet. Volgens artikel 7:268 lid 3 BW wijst de rechter de vordering bedoeld in lid 2 in ieder geval af wanneer, kort samengevat:

a. geen sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;

b. eiser vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor behoorlijke nakoming van de huur;

c. eiser niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor de betreffende woonruimte.

4.3. Volgens Portaal was er geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen [eiser] en vader, en komt [eiser] bovendien niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor het gehuurde.

De duurzame gemeenschappelijke huishouding

4.4.

De vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding 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 samenlevings situatie. 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. (zie ECLI:NL:HR:2014:93)

- 4.5. In dat kader stelt [eiser] dat zij in 2022 de uitdrukkelijke keuze heeft gemaakt om bij haar alleenstaande vader te gaan inwonen. Zij woonde daarvoor bij haar moeder maar heeft wegens onderlinge spanningen besloten om bij haar vader te gaan wonen. Het was hun bedoeling om samen te blijven wonen, waarbij de zorgbehoefte en duurzaamheid zou voortduren zolang vader die zorg nodig had. [eiser] ontving op haar beurt ook zorg van vader. [eiser] heeft met haar inkomen als [functie] bijgedragen in de kosten van de huishouding [eiser] en vader aten gezamenlijk, [eiser] verzorgde het huishouden en zorgde voor vervoer en voor activiteiten en vakanties met vader.
- 4.6. [eiser] heeft ter onderbouwing van haar stellingen enkele schriftelijke verklaringen overgelegd. Zo verklaart [persoon 1] , de wijkverpleegkundige:

“(Jij als dochter reikte de ochtendmedicatie aan en verzorgde je vader bij de ADL (persoonlijke zorg). Wij als wijkverpleging kwamen in de avond om de medicatie aan te reiken. Tijdens deze momenten deed je vader bijna nooit de deur open (vanwege angst wat veroorzaakt werd door hallucinaties). Op moment dat je vader de deur niet open deed, belde wij naar jou. Jij kwam dan vanuit je werk om de deur te openen.

Vanwege de kwetsbaarheid van je vader was het niet verantwoord om alleen te wonen, waardoor jij als dochter bij je vader bent gaan wonen om voor hem te zorgen.)”

In een verklaring van een vriendin van [eiser] , [persoon 2] , staat:

(Soms gingen we ook gezamenlijk wandelen in het [parknaam] . Je merkte wel aan [vader] dat hij het bijvoorbeeld vaak had over mensen die hem willen vermoorden of achter hem aan zaten. [eiser] kan in zulke situaties goed omgaan met [vader] . Ze blijft rustig en kalm met [vader] praten. [vader] kwam dan weer tot rust. Je ziet aan zijn ogen dat hij angstig is. Ik heb met [eiser] vaak gesprekken gehad over haar vader. Ze gaf aan dat [vader] waangedacht en dementie heeft. [datum] 2023 werd [vader] opgenomen in het ziekenhuis. () [eiser] zorgde zelfs in het ziekenhuis voor haar vader. [vader] wou het liefst door [eiser] gedoucht worden, toilet bezoeken moest [eiser] bij ondersteunen. Ook zijn medicatie moest [eiser] geven aan [vader] . Door zijn wanen dacht [vader] dat hij vermoord zou worden door de verpleegster. [vader] is erg gehecht aan [eiser] . [eiser] is [vader] vertrouwenspersoon en bij haar voelt [vader] zich het veiligst. ()”

Een collega van [eiser] , [persoon 3] , heeft het volgende verklaard:

“([eiser] had het vaak over haar vader. Ze vertelde ons over hoe ze hem verzorgde. Zowel persoonlijke verzorging tot aan medicatie. [eiser] had soms zware nachten, ze vertelde dat haar vader dan onrustig was geweest. Hij kwam vaker bij onze [bedrijf] [naam bedrijf] langs, dat kwam door zijn dementie/waangedacht. [eiser] moest [vader] vaak even geruststellen en weer veilig naar huis brengen. Soms vergat hij de route terug naar huis. Gelukkig werkte en woonde ze in buurt waardoor het voor ons geen last was. () Als [eiser] werd gebeld door de burens/arts/politie stond [eiser] meteen klaar voor haar vader. Zoals ziekenhuis

bezoeken of belangrijke afspraken. [eiser] zei altijd: wat er ook gebeurt met mijn vader, mijn vader is nummer 1. () Ik heb respect voor [eiser] hoe zij haar vader [vader] heeft verzorgd en begeleid heeft. Het was voor [eiser] best zwaar en heeft veel impact op haar leven gehad. ”

[persoon 4] , clustermanager van het [bedrijf] waar [eiser] werkzaam is geweest, heeft verklaard:

[eiser] is tot juli vorig jaar bij mij in dienst geweest, ze heeft meerdere malen verlof- en zorgverlof gehad om

voor haar vader te zorgen. Omdat het teveel was om te combineren met werken is ze gestopt met werken. Later is ze binnen de organisatie terug gekomen en is i.p.v. 4 dagen, 2 dagen gaan werken. Meer was niet te doen in combinatie met de verzorging. We hebben meerdere gesprekken gevoerd over de verzorging van haar vader, hoe zwaar dit is en dat ze weinig hulp had en dit veel alleen moest doen.

Ten slotte staat in de schriftelijke verklaring van de zus van [eiser] , [naam zus] , het volgende:

() Marokko was onze vader zijn favoriete vakantie bestemming.()Mijn zusje [eiser] is bij hem ingetrokken om voor onze vader [vader] zorg te verlenen. Door de dementie van mijn vader [vader] zorgde voor veel obstakels hij was moeilijk in omgang altijd angstig. [eiser] kon goed overweg met onze vader [vader] .

De thuissituatie bij onze vader [vader] was wel pittig. Hij had altijd schroevendraaiers en bijlen onder zijn kussen om zich veilig te voelen. Ook liep [vader] met messen rond. [eiser] kon daarmee goed overweg en hem gerust stellen. Medicatie innemen zelf ging niet meer. Voornamelijk door

zijn korte termijn geheugen. Zijn dag ritme was veranderd onze vader [vader] sliep voornamelijk overdag en in de avond en nacht was hij actief bezig. Vooral de laatste jaren kon onze vader [vader] niet voor zichzelf zorgen en moest hij ondersteund en begeleid worden.

4.7. De kantonrechter overweegt dat uit de verklaringen blijkt dat [eiser] niet alleen bij vader is gaan wonen omdat zij moeilijk overweg kon met haar moeder, maar ook omdat vader veel zorg nodig had en hij die zorg van anderen dan [eiser] moeilijk accepteerde. Dat heeft zij ter zitting bevestigd. [eiser] heeft blijkens de verschillende verklaringen ook met veel toewijding en liefde voor vader gezorgd. De kantonrechter begrijpt dat vader eigenlijk niet zonder [eiser] de deur uit kon omdat hij als gevolg van zijn hallucinaties angstig kon worden. Op die momenten had hij [eiser] nodig om weer tot rust te komen. Dat [eiser] de boodschappen deed en vervoer regelde voor vader vloeit dus in elk geval mede voort uit de zorgbehoefte van vader en niet (alleen) uit een gemeenschappelijke huishouding. Een vakantie met vader is evenmin een duidelijke aanwijzing voor het bestaan van een gemeenschappelijke huishouding. [eiser] en vader hebben samen het favoriete vakantie land van vader bezocht (Marokko), waar vader niet alleen heen had gekund. Waarom die vakantie de stelling ondersteunt dat [eiser] en vader een gemeenschappelijk huishouden voerden is niet duidelijk geworden.

4.8. Het enige aspect dat resteert om een gemeenschappelijke huishouding van [eiser] en vader te kunnen aannemen is de gestelde financiële verwevenheid tussen hen beiden. [eiser] stelt dat zij vader contant kostgeld betaalde en betaalde voor Netflix en boodschappen. Om die financiële verwevenheid te onderbouwen heeft [eiser] een bewijsaanbod gedaan, maar dat aanbod wordt gepasseerd. Gezien het voorgaande zou die financiële verwevenheid -indien bewezen- het enige zijn waarmee de gestelde gemeenschappelijke huishouding wordt ondersteund. Onder de gegeven omstandigheden, waarbij [eiser] vooral bij vader woonde om zorg te verlenen, is enkel een financiële verwevenheid onvoldoende om een gemeenschappelijke huishouding aan te nemen. Daar komt bij dat uit de stellingen en onderbouwing van [eiser] ook niet kan worden afgeleid dat het gestelde gemeenschappelijke huishouden een duurzaam karakter had. [eiser] woonde ruim een jaar bij vader die [leeftijd] jaar oud

was toen [eiser] bij hem kwam inwonen. Zij heeft ter zitting toegelicht dat het een culturele en religieuze keuze is om tot haar trouwen bij haar ouders te wonen. Anders dan in de dagvaarding is gesteld is de keuze om bij vader te gaan wonen dus geen vorm van uitvliegen. De samenwoning met vader was blijkens de overgelegde verklaringen niet zozeer gericht op de toekomst maar vooral op het verlenen van zorg aan haar dementerende vader. Die situatie is naar zijn aard aflopend. [eiser] stelt terecht dat ook een mantelzorger recht kan hebben op voortzetting van de huur, maar ook die mantelzorger zal een duurzame gemeenschappelijke huishouding aannemelijk moeten maken. Daar is [eiser] niet in geslaagd. Haar vordering wordt daarom afgewezen.

- 4.9. Het antwoord op de vraag of [eiser] in aanmerking voor een huisvestingsvergunning kan gezien het voorgaande in het midden blijven.
- 4.10. De termijn van ontruiming wordt gesteld op veertien dagen na betekening van dit vonnis. [eiser] dient gedurende de tijd dat zij de woning nog in gebruik heeft een gebruiksvergoeding te betalen overeenkomstig de vordering van Portaal.
- 4.11. Op grond van artikel 7:268 lid 2 BW zet [eiser] de huur voort zolang niet onherroepelijk is beslist op haar vordering om de huur voort te zetten. Anders dan Portaal stelt is niet gebleken van misbruik van rechtsmiddelen met als doel die ontruiming uit te stellen. De vordering tot ontruiming wordt daarom, in tegenstelling tot de andere veroordelingen, niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard.
- 4.12. [eiser] wordt in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten dragen. Gezien de samenhang tussen de vorderingen worde de proceskosten van Portaal in reconventie begroot op nihil.

5 De beslissing

De kantonrechter

in conventie

- 5.1. wijst de vordering van [eiser] af;
- 5.2. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Portaal begroot op 270,-- aan salaris voor de gemachtigde en 67,50 aan kosten die na dit vonnis zullen ontstaan, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;
- 5.3. verklaart de proceskostenveroordeling onder 5.2 uitvoerbaar bij voorraad;

in reconventie

- 5.4. veroordeelt [eiser] om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis de woning aan het adres [adres] te [woonplaats] te verlaten en te ontruimen met al het hare en de haren, en met afgifte van de sleutels van de woning en al wat verder tot het gehuurde behoort ter vrije en algehele beschikking van Portaal te stellen;
- 5.5. veroordeelt [eiser] om als gebruiksvergoeding aan Portaal te betalen een bedrag van 613,48 per maand voor elke ingegane maand of een gedeelte daarvan, dat [eiser] de woning aan de [adres] te [woonplaats] , onder zich houdt tot aan het moment van ontruiming, vermeerderd met de wettelijke

rente vanaf de dag dat het bedrag opeisbaar is geworden tot aan de dag der algehele voldoening;

5.6. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, tot deze uitspraak aan de zijde van Portaal begroot op nihil;

5.7. verklaart de veroordeling inzake de gebruiksvergoeding onder 5.5 uitvoerbaar bij voorraad;

5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. M.J.C. van Leeuwen en in het openbaar uitgesproken op 28 februari 2025.
