

ECLI:NL:RBMNE:2024:4659

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	24-07-2024
Datum publicatie	31-07-2024
Zaaknummer	10958598 \ LC EXPL 24-635
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Deze zaak gaat over het exclusief gebruik van de woning door een van de contractuele medehuursdurs. Artikel 7:267 lid 7 BW. Belangenafweging.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Lelystad

Zaaknummer: 10958598 \ LC EXPL 24-635

Vonnis van 24 juli 2024 (bij vervroeging)

in de zaak van

[eiser] ,
wonende te [woonplaats 1] ,
eisende partij in conventie,
gedaagde partij in reconventie,
hierna te noemen: [eiser] ,
gemachtigde: mr. J.A. Wesdorp,
toevoegingsnummer: 4PY5481,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats 2] ,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in reconventie,
hierna te noemen: [gedaagde] ,
gemachtigde: mr. P. Bosma,
toevoegingsnummer: 4PY3167.

1 De procedure

- 1.1. [eiser] heeft [gedaagde] op 20 februari 2024 gedagvaard voor de kantonrechter te verschijnen. Daarbij heeft [eiser] twee producties meegestuurd. [gedaagde] heeft op de dagvaarding geantwoord en daarbij drie producties gevoegd. De rechtbank heeft in haar brief van 9 april 2024 aan partijen bericht dat op 11 juli 2024 een mondelinge behandeling is bepaald. Voorafgaand de mondelinge behandeling hebben [eiser] productie 3 en [gedaagde] producties 4 en 5 toegezonden.
- 1.2. De mondelinge behandeling heeft op 11 juli 2024 plaatsgevonden. [eiser] en [gedaagde] zijn met hun gemachtigden verschenen. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat op de zitting is besproken.
- 1.3. De kantonrechter heeft besloten dat vandaag de uitspraak is.

2 Waar gaat de zaak over?

- 2.1. Deze zaak gaat over het exclusief gebruik van de woning door één van de contractuele medehuurders. Partijen hebben een affectieve relatie gehad. Zij zijn niet gehuwd geweest en zijn ook geen geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract aangegaan. Uit de relatie is hun dochter [minderjarige] geboren, die nu twee jaar is. [eiser] heeft eenhoofdig gezag over [minderjarige]. Aanvankelijk hebben partijen samengewoond in de woning van de ouders van [eiser] . Per 18 augustus 2023 hebben partijen een huurwoning aan de [adres] in [woonplaats 3] (hierna: de woning) gekregen en hebben daar samengewoond. Op 12 november 2023 is de relatie tussen partijen geëindigd. [eiser] heeft eerder in kort geding het voorlopig gebruik van de woning gevorderd en toegewezen gekregen. [gedaagde] heeft naar aanleiding van het vonnis in kort geding van 31 januari 2024 de woning op 10 februari 2024 verlaten.
- 2.2. In deze procedure vordert [eiser] dat zij nu (definitief) het gebruik van de woning mag voortzetten en zij alleen het huurrecht van de woning krijgt. [gedaagde] is het niet eens met de vordering van [eiser] en stelt een tegenvordering in eis in reconventie dat het huurrecht aan hem toegewezen moet worden. De vraag die centraal staat in deze zaak is dus wie het gebruik van de woning mag voortzetten en als enige huurder het huurrecht van de woning krijgt. De kantonrechter geeft [eiser] gelijk. Dit betekent dat [eiser] het gebruik van de woning mag voortzetten en zij ook alleen het huurrecht van de woning krijgt. Omdat [eiser] (in conventie) gelijk heeft gekregen, wordt de vordering van [gedaagde] (in reconventie) afgewezen. Gelet op de gewezen relatie tussen partijen, moeten partijen ieder hun eigen proceskosten betalen. Hierna wordt eerst ingegaan op het bezwaar van [eiser] tegen de producties 4 en 5 van [gedaagde] , die op 8 juli 2024 zijn ingediend. Daarna wordt het oordeel van de kantonrechter uitgelegd.

3 De beoordeling

Waarom worden de stukken van [gedaagde] van 8 juli 2024 buiten beschouwing gelaten?

- 3.1. (De gemachtigde van) [gedaagde] heeft op 8 juli 2024 nog twee aanvullende producties voor de mondelinge behandeling op 11 juli 2024 toegezonden. [eiser] heeft bezwaar gemaakt tegen deze stukken, omdat de stukken te laat zijn ingediend. [eiser] verzoekt dan ook om deze stukken buiten beschouwing te laten. De kantonrechter is van oordeel dat de op 8 juli 2024 toegezonden producties buiten beschouwing gelaten moeten worden en hij overweegt daartoe als volgt.
- 3.2. In de uitnodigingsbrief van de rechtbank van 9 april 2024 en in artikel 4.4.1. van het procesreglement kanton is bepaald dat de stukken voor de mondelinge behandeling uiterlijk 10 dagen voor de zitting in het geding gebracht moeten worden. [gedaagde] heeft zich niet gehouden aan deze termijn. [gedaagde] heeft namelijk pas op 8 juli 2024 de stukken ingediend. Dat is te laat. [gedaagde] heeft daarbij ook geen verklaring gegeven waarom hij de stukken niet eerder heeft kunnen sturen. De kantonrechter zal, gelet op het voorgaande, de stukken daarom buiten beschouwing laten.

In conventie en reconventie

- 3.3. Gelet op de samenhang tussen de vorderingen in conventie en in reconventie zullen deze hierna gezamenlijk worden behandeld.

Het juridisch kader

- 3.4. Partijen zijn beiden contractuele medehuurders van de woning en zij vorderen beiden het exclusief gebruik van de woning op grond van artikel 6:276 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Uitgangspunt is dat partijen als contractuele medehuurders in beginsel evenveel recht hebben op het gebruik van de woning. Inhoudelijk komt een geschil ex artikel 7:267 lid 7 BW er daarom op neer dat beoordeeld moet worden of het belang bij behoud van het huurrecht van de ene huurder zwaarder weegt dan het belang van de andere huurder. Bij die belangenafweging worden alle omstandigheden van het geval meegewogen.

Waarom valt de belangenafweging in het voordeel van [eiser] uit?

- 3.5. De kantonrechter is van oordeel dat [eiser] onder de huidige omstandigheden een groter belang heeft bij de woning dan [gedaagde] . Daartoe wordt het volgende overwogen.
- 3.6. Gelet op wat partijen in deze procedure naar voren heeft gebracht, stelt de kantonrechter vast dat zowel [eiser] als [gedaagde] een groot belang heeft bij het behoud van de woning. Zij stellen namelijk beiden dat zij op korte termijn geen alternatieve woonruimte tot hun beschikking hebben. Partijen stellen weliswaar over en weer dat de andere partij (tijdelijk) bij zijn/haar ouders kan verblijven, maar beide partijen hebben betwist dat dat mogelijk is, zodat dit niet kan worden vastgesteld. Verder is ook niet gebleken dat partijen, ondanks dat zij beiden zijn ingeschreven als woningzoekende, met de door hen opgebouwde inschrijfaren, op korte termijn een alternatieve woonruimte kunnen krijgen. Het vinden van een andere woning is voor beide partijen zeer lastig door de krapte op de woningmarkt. Het verbreken van de relatie is bovendien geen grond voor verkrijging van een urgentieverklaring. Ook met een urgentieverklaring is er geen garantie dat op korte termijn een geschikte woning beschikbaar is. Beide partijen kunnen de financiële lasten van de woning dragen. Daarnaast willen beide partijen ook graag in de woning blijven wonen omwille van [minderjarige]. Tot dusver zijn de omstandigheden voor beide partijen niet wezenlijk anders en hebben beide partijen evenveel belang bij de woning.
- 3.7. De kantonrechter houdt echter bij de te maken afweging ook rekening met de belangen van [minderjarige]. [minderjarige] woont sinds aanvang van de huur in de woning en heeft in de woning ook haar hoofdverblijf. De woning is voor [minderjarige] een vertrouwde omgeving. [eiser] heeft op dit moment eenhoofdig het gezag over [minderjarige]. Weliswaar is er nu een procedure om [gedaagde] mede gezag over [minderjarige] te laten krijgen, maar voor de beoordeling van dit geschil moet de

kantonrechter uitgaan van de huidige situatie wat betekent dat [gedaagde] nog geen gezag heeft over [minderjarige]. De kantonrechter gaat dan uit van de geldende omgangsregeling. Die houdt in dat [minderjarige] elke woensdag van 9 uur tot 12 uur en om het weekend bij [gedaagde] is. Gelet op de inhoud van de omgangsregeling neemt [eiser] op dit moment het grootste deel van de zorgtaak op zich. Daarmee heeft [eiser] een voor de hand liggend belang bij behoud van de woning waaraan [minderjarige] gewend is en voldoende ruimte is om [minderjarige] te huisvesten.

- 3.8. De kantonrechter neemt verder in zijn afweging mee dat [gedaagde] heeft gezegd dat hij belang bij de woning heeft, omdat hij [minderjarige] in de woning wil ontvangen. Echter het gevolg hiervan is wel dat [minderjarige] omdat zij overwegend bij [eiser] woont uit de woning moet verhuizen. Dat geeft geen pas.
- 3.9. Daar komt bij dat het voor [gedaagde] in zijn eentje waarschijnlijk gemakkelijker zal zijn om een andere woonruimte te vinden dan [eiser] met [minderjarige]. Dat er krapte op de woningmarkt is, betekent niet dat het onmogelijk is om een woonruimte te vinden. Op de zitting heeft [gedaagde] zelf gezegd, dat er wel kamers beschikbaar zijn, maar dat hij deze met het oog op een mogelijk voor hem positieve uitkomst van deze rechtszaak niet heeft geaccepteerd. Daarnaast heeft hij gezegd dat die kamers niet geschikt zijn om kinderen in te ontvangen. Dat dat geen ideale situatie is, begrijpt de kantonrechter. Echter, daarvoor zijn ook weer oplossingen te bedenken, zoals [gedaagde] dat nu al doet: hij kan [minderjarige] bij zijn ouders ontvangen. Niet gesteld of is gebleken dat dit niet meer mogelijk zou zijn. [eiser] heeft ook gezegd dat zij best met [gedaagde] daarin wil meedenken.
- 3.10. Het bovenstaande leidt er toe dat [eiser] een groter belang bij de woning heeft dan [gedaagde]. De vordering van [eiser] wordt dan ook toegewezen en de vordering van [gedaagde] wordt afgewezen. Dit betekent dat [eiser] het huurrecht van de woning mag voortzetten. Omdat [gedaagde] de woning al per 10 februari 2024 heeft verlaten, en de ontruiming van de woning door [gedaagde] dus niet meer nodig is, wordt bepaald dat per datum van dit vonnis [gedaagde] het huurrecht van de woning niet langer zal voortzetten.

Waarom worden de proceskosten gecompenseerd?

- 3.11. Gelet op de relatie die tussen partijen heeft bestaan, worden de proceskosten (in conventie en reconventie) tussen partijen gecompenseerd. Dit betekent dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Uitvoerbaar bij voorraad

- 3.12. Dit vonnis wordt, zoals gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaard (artikel 233 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Dit betekent dat [eiser] van het vonnis nakoming kan verlangen, ook wanneer daartegen hoger beroep wordt ingesteld (hoger beroep schort de uitvoerbaarheid niet op).

4 De beslissing

De kantonrechter

In conventie:

- 4.1. bepaalt dat [gedaagde] de huur van de woning aan de [adres] in [woonplaats 3] met ingang van 24 juli 2024 niet langer zal voortzetten,
- 4.2. compenseert de proceskosten in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt,
- 4.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- 4.4. het meer of anders gevorderde wordt afgewezen,

In reconventie:

- 4.5. wijst de vordering van [gedaagde] af,
- 4.6. compenseert de proceskosten in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 24 juli 2024.

HHt/37278