

Huurrecht



Denise Sauer
Dirkzwager advocaten & notarissen



Wylline van Osch
Dirkzwager advocaten & notarissen

Verhuiskosten- vergoeding bij renovatie op verzoek van of naar keuze van de huurder

Verhuurders combineren onderhoudswerkzaamheden aan woningen regelmatig met renovatiewerkzaamheden. Vaak heeft de huurder zelf verzocht om het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden of heeft hij daarvoor gekozen naar aanleiding van een voorstel van de verhuurder. Het is de vraag of een huurder in een dergelijke situatie met recht aanspraak kan maken op de verhuiskostenvergoeding van art. 7:220 lid 5 en 6 BW, indien hij vanwege de renovatiewerkzaamheden, eventueel in combinatie met de

onderhoudswerkzaamheden, tijdelijk moet verhuizen. Deze vraag kwam aan de orde in een arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 2 juni 2015.¹ Omdat veel controverse bestaat over de verhuiskostenvergoeding, met name ten aanzien van de situatie waarin onderhouds- en renovatiewerkzaamheden worden gecombineerd, heeft het hof prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld.

Procedure

In 2007 hebben de huurders aan de verhuurder, een woningstichting, verzocht om een oplossing voor een groot aantal, door hen opgesomde, problemen en gebreken aan de woning die 30 jaar geleden voor het laatst gerenoveerd is. De verhuurder heeft voorgesteld de woning in zijn opdracht en op zijn kosten weer in goede staat te brengen. Daarnaast bood de verhuurder de huurders de mogelijkheid om in zijn opdracht, maar op kosten van de huurders, werkzaamheden uit te voeren die niet tot het basisniveau behoren. De huurders hebben ervoor gekozen extra werkzaamheden te laten uitvoeren (de zogenaamde 'basisaanpak++'). De kosten van deze extra werkzaamheden heeft de verhuurder doorberekend in de huur. In 2009 zijn de werkzaamheden aan de woning uitgevoerd. De huurders hebben gedurende vier maanden in een wisselwoning verbleven. Anderhalf jaar na de uitvoering van de werkzaamheden (in 2011) hebben de huurders de verhuurder per e-mail laten weten aanspraak te maken op de verhuis- en inrichtingsvergoeding van € 5264,28 als bedoeld in art. 11g Besluit beheer sociale-huursector zoals dat in 2009 gold. Na een procedure bij de rechtbank, waarin de vordering van de huurders werd afgewezen, gingen de huurders in hoger beroep bij het Hof Arnhem-Leeuwarden.

In de procedure bij het hof gaat het in essentie om de vraag of de huurders aanspraak hebben op de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van € 5264,28 op basis van art. 11g van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh (oud)). Art. 11g Bbsh (oud) bepaalt dat de toegelaten instelling bijdraagt in de kosten van de verhuizing van haar woongelegenheden, indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheden als bedoeld in art. 7:220 lid 2

derde volzin BW. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. De in art. 11g Bbsh (oud) neergelegde regeling is op 27 februari 2010, met de inwerkingtreding van de wet van 4 februari 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie), overgeheveld naar art. 7:220 lid 5, 6 en 7 BW. Het verschil tussen beide regelingen is dat art. 11g Bbsh alleen van toepassing was voor sociale verhuurders, terwijl de regeling ex art. 7:220 lid 5, 6 en 7 BW van toepassing is op zowel sociale als particuliere verhuurders.

Prejudiciële vragen

Het hof overwoog dat over de te nemen beslissingen controverses in de rechtspraak en de literatuur bestaan. Deze controverses bleven tot nog toe onbeslist, omdat het instellen van cassatie wegens het beperkte financieel belang van zaken omtrent de verhuiskostenvergoeding weinig voor de hand lag. Daarom heeft het hof, in het kader van de rechtseenheid en de rechtsontwikkeling, op de voet van art. 392 Rv een aantal prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld. De prejudiciële vragen luiden als volgt:

1. Heeft een huurder aanspraak op een bijdrage in de kosten van de verhuizing, zoals bedoeld in art. 11g Bbsh (oud)/art. 7:220 lid 5 en 6 BW, als de renovatiewerkzaamheden die nopen tot het tijdelijk moeten verlaten van het gehuurde, op zijn verzoek worden uitgevoerd?
2. Maakt het voor de beantwoording van vraag 1 verschil als de verhuurder dringende werkzaamheden zoals bedoeld in art. 7:220 lid 1 BW uitvoert en hij de huurder de keuze geeft voor het tegelijkertijd uitvoeren van renovatiewerkzaamheden zoals bedoeld in art. 7:220 lid 3 BW, waarbij deze renovatiewerkzaamheden nopen tot het tijdelijk moeten verlaten van het gehuurde?
3. Heeft de rechter de vrijheid in geval van een combinatie van uitvoering van dringende werkzaamheden als bedoeld in art. 7:220 lid 1 BW en renovatiewerk-

zaamheden als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW die tezamen nopen tot het tijdelijk moeten verlaten van het gehuurde, de verhuiskostenvergoeding van art. 11g Bbsh (oud)/art. 7:220 lid 5 en 6 BW toe te kennen, zonder het causaal verband te behoeven vaststellen, (a) in het geval de verhuurder schadeplichtig is op grond van art. 7:220 lid 1 BW of (b) zelfs zonder vast te behoeven stellen dat de verhuurder schadeplichtig is?

4. Is art. 11g Bbsh (oud) in dier voege dwingend recht, dat een huurder geen afstand kan doen van de verhuiskostenvergoeding als hij een redelijk voorstel van de verhuurder tot uitvoering van renovatiewerkzaamheden zoals bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW aanvaardt, althans dat hij daarvan alleen afstand kan doen in een uitdrukkelijk in het renovatievoorstel opgenomen bepaling? Zou het antwoord anders luiden, als de aanspraak van de huurder is gebaseerd op art. 7:220 lid 5 en 6 BW?

Mogelijke beantwoording vragen

Het is niet gek dat het hof deze vragen aan de Hoge Raad heeft gesteld, aangezien de wet en de rechtspraak op dit punt niet helemaal duidelijk zijn. Op deze plaats geven wij aan welke beantwoording, onzes inziens, voor de hand zou liggen.

Eerste vraag

Ten aanzien van de eerste vraag ligt het voor de hand dat de Hoge Raad oordeelt dat een huurder geen aanspraak op de verhuiskostenvergoeding heeft indien hij zelf heeft verzocht om de uitvoering van renovatiewerkzaamheden, waardoor hij tijdelijk het gehuurde moet verlaten. Deze beantwoording van de eerste vraag baseren wij in de eerste plaats op de wet. Art. 7:220 BW bevat, gelijk art. 11g Bbsh (oud), een regeling voor de gedoogplicht van de huurder ten aanzien van dringende reparaties en/of renovaties die de *verhuurder* wil uitvoeren.² De regeling ziet niet op renovaties die de *huurder* door de verhuurder wil laten uitvoeren. Art. 7:220 lid 2 BW luidt dan ook:

‘Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de *verhuurder* met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft (...)’ (cursivering DS).

De bepaling gaat dus nadrukkelijk uit van een verhuurder, en niet van een huurder, die wil renoveren. Indien de wetgever zou hebben beoogd dat art. 7:220 lid 2 BW ook van toepassing zou zijn wanneer de huurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie, dan had het voor de hand gelezen dat de wetgever de huurder als zodanig expliciet in art. 7:220 lid 2 BW zou hebben genoemd. Daarvan is evenwel geen sprake.

In de tweede plaats baseren wij ons op de wetsgeschiedenis. Blijkens de memorie van toelichting is de (minimale) verhuiskostenvergoeding erop gericht om de medewerking van de huurder voor een door de verhuurder gewenste renovatie te verkrijgen: ‘Een dergelijke minimumbijdrage geeft de huurders zekerheid en bevordert daarmee de medewerking van huurders aan dergelijke projecten.’³ Als een huurder zelf om renovatie verzoekt, is deze zekerheid – en daarmee de bevordering van de medewerking van de huurder aan de renovatie – niet nodig.

In de derde plaats baseren wij ons op de plaatsing van art. 7:220 in het Burgerlijk Wetboek. Art. 7:220 is, zo overwoog het hof, opgenomen in afdeling 7.4.3 BW (*De verplichting van de huurder*) omdat sprake is van een verplichting van de huurder de uitvoering van op initiatief van de verhuurder ondernomen dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden te gedogen. De verplichting van de verhuurder tot vergoeding van de verhuiskosten is, blijkens de wetsgeschiedenis, een secundaire verplichting die onlosmakelijk verbonden is met de gedoogplicht.⁴ Als de huurder zelf om renovatie verzoekt, is van een gedoogplicht geen sprake. De huurder lijkt in een dergelijk geval dan ook geen aanspraak op de verhuiskostenvergoeding te kunnen maken. Tegen zo’n aanspraak pleit ook dat de

verhuurder als het ware gestraft zou worden voor zijn coöperatieve opstelling. Dit zou het (maatschappelijk gezien ongewenste) gevolg kunnen hebben dat verhuurders niet bereid zijn om gehoor te geven aan een verzoek van een huurder om een woning te renoveren, aangezien de verhuurder als hij wel gehoor zou geven aan dit verzoek verplicht is de wettelijke minimale bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten aan de verhuurder te betalen.

Tweede en derde vraag

Wat betreft de tweede prejudiciële vraag ligt het voor de hand dat de Hoge Raad oordeelt dat het antwoord op de eerste vraag hetzelfde luidt in het geval dat de verhuurder dringende werkzaamheden uitvoert en hij de huurder de keuze geeft voor het tegelijkertijd uitvoeren van renovatiewerkzaamheden, waarbij deze renovatiewerkzaamheden nopen tot het tijdelijk moeten verlaten van het gehuurde. Het gaat, evenals in de situatie waarin de huurder verzoekt om renovatie, immers niet om een renovatie die de verhuurder wil uitvoeren, maar om een renovatie die de huurder wil (laten) uitvoeren. Ook gaat het niet om een renovatie die gedoogd moet worden door de huurder. Als duidelijk is dat de huurder het gehuurde door de renovatiewerkzaamheden tijdelijk moet verlaten, heeft hij, ook als tegelijkertijd onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, dus geen recht op de verhuiskostenvergoeding. Dit ligt mogelijk anders als niet precies duidelijk is door welke werkzaamheden de huurder het gehuurde moest verlaten. Het zou in een dergelijk geval praktisch zijn als de rechter de vrijheid heeft de verhuiskostenvergoeding al dan niet toe te kennen. Zie hiervoor vraag 3.

Vierde vraag

Ten slotte ligt het, onzes inziens, voor de hand dat de Hoge Raad ten aanzien van vraag 4 oordeelt dat een huurder afstand kan doen van de verhuiskostenvergoeding als hij een redelijk voorstel van de verhuurder tot uitvoering van renovatiewerkzaamheden aanvaardt. De huurder heeft het voorstel immers aanvaard

omdat hij het, ook zonder een vergoeding van de verhuiskosten, redelijk vindt. Als de huurder het voorstel niet redelijk had gevonden, had hij daarmee niet moeten instemmen. De verhuurder had het plan dan kunnen aanpassen of het voorstel ter toetsing aan de rechter kunnen voorleggen.⁵ Aan het in art. 7:220 lid 3 en 4 BW voorziene overleg tussen verhuurder en huurder over de redelijkheid van het renovatieplan ligt, zo overwoog ook het hof, overigens ook niet voor niets de gedachte ten grondslag dat partijen afspraken over de verhuiskosten kunnen maken. Art. 11g Bbsh is, anders dan art. 7:220 lid 5 en 6 BW, overigens wel dwingend recht.

Conclusie

De verhuiskostenvergoeding roept, zeker als sprake is van een combinatie van onderhouds- en (door de huurder verzochte) renovatiewerkzaamheden, enkele ingewikkelde vragen op. Het is, onder meer in het kader van de rechtseenheid en rechtszekerheid, goed dat het hof deze vragen aan de Hoge Raad heeft gesteld, zodat daar een duidelijk antwoord op kan komen. Het ligt voor de hand dat de Hoge Raad oordeelt dat een huurder geen aanspraak heeft op een verhuiskostenvergoeding als hij zelf om renovatie heeft verzocht of hij daarvoor gekozen heeft naar aanleiding van een aanbod van de verhuurder en niet de dringende onderhoudswerkzaamheden, maar de renovatiewerkzaamheden de reden zijn dat de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten. Ook ligt het voor de hand dat de huurder afstand kan doen van de verhuiskostenvergoeding als hij een redelijk voorstel van de verhuurder tot uitvoering van renovatiewerkzaamheden heeft aanvaard. Of de Hoge Raad dit inderdaad zal beslissen, zullen we moeten afwachten. ‘To be continued!’

1. Hof Arnhem-Leeuwarden 2 juni 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3900.
2. R.A. Dozy & J.L.R.A. Huydecoper, in: *T&C Huurrecht*, 5e druk, art. 7:220 BW, punt 1.
3. *Kamerstukken II* 2008/09, 31528, 3, p. 4 (MvT).
4. *Kamerstukken II* 2008/09, 31528, 3, p. 6.
5. *Kamerstukken II* 2008/09, 31528, 7, p. 8.