

Huurrecht



Denise Sauer

Dirkzwager advocaten & notarissen

Verhuiskostenvergoeding bij renovatie woonruimte: de Hoge Raad beantwoordt prejudiciële vragen

In zijn arrest van 22 april 2016, heeft de Hoge Raad antwoord gegeven op een aantal prejudiciële vragen die op de voet van artikel 392 Rv door het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden werden voorgelegd (ECLI:NL:HR:2016:726). In de rechtspraak en literatuur bestond onduidelijkheid over een aantal onderwerpen met betrekking tot de verhuiskostenvergoeding bij renovatie. Zo bestond discussie over de kwalificatie

van werkzaamheden, over de vraag of een verhuurder verhuiskostenvergoeding diende te betalen bij een combinatie van dringende werkzaamheden en renovatie en of dit anders was als de renovatie op verzoek van huurder werd uitgevoerd. Bovendien was niet helder of de verhuiskostenregeling wel of niet van dwingend recht is. Er was behoefte aan opheldering. De Hoge Raad beantwoordt de vragen en maakt een einde aan de onduidelijkheid.

1. Kwalificatie renovatie/ dringende werkzaamheden

De Hoge Raad stelt voorop dat onderscheid dient te worden gemaakt tussen werkzaamheden die als 'dringen-

de werkzaamheden' in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW kwalificeren, en 'renovatie' zoals bedoeld in lid 2 van dat artikel. Artikel 7:220 lid 2 bepaalt dat onder renovatie wordt verstaan 'zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging'. Volgens de Hoge Raad moet hieruit worden afgeleid dat renovatie in de hier bedoelde zin geacht wordt te leiden tot een toename van het woongenot, als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. Dit is niet nieuw. Wel voegt de Hoge Raad daaraan toe dat geen sprake is van renovatie indien slechts de aan de huurder geboden service wordt uitgebreid.¹ Het begrip 'dringende werkzaamheden' in artikel 7:220 lid 1 BW ziet op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden.² Anders dan bij renovatie, zijn dringende werkzaamheden dus niet steeds gericht op een toename van het woongenot. De vraag of in een concreet geval sprake is van renovatie, dan wel van dringende werkzaamheden, dan wel van samenloop van beide, vergt een beoordeling van de omstandigheden van dat geval in het licht van vorenstaande maatstaven, zo concludeert de Hoge Raad. Hiermee heeft de Hoge Raad nog eens bevestigd hoe het onderscheid tussen renovatie en dringende werkzaamheden dient te worden beoordeeld. Tot zover niets baanbrekends.

2. Samenloop van dringende werkzaamheden en renovatie

Een interessantere vraag is, of het noodzakelijk is dit onderscheid te maken voor een oordeel over het toekennen van de verhuiskostenvergoeding. Het zal immers niet altijd eenvoudig te beoordelen zijn of – bij 'groot onderhoud' c.q. bij een samenloop van dringende werkzaamheden en renovatie – de verhuizing noodzakelijk is voor het ene of het andere. Het kan dan wel zo praktisch zijn de rechter de vrijheid te geven de verhuiskostenvergoeding al dan niet toe te wijzen, zonder het causaal verband tussen de renovatiewerkzaamheden en de verhuizing te hoeven vaststellen, al dan niet in combinatie met het

vaststellen van een eventuele schadevergoedingsplicht van de verhuurder in verband met de dringende werkzaamheden. Dit is ook een van de prejudiciële vragen die het hof aan de Hoge Raad gesteld heeft. De Hoge Raad beantwoordt deze vraag in rechtsoverweging 3.4.3: de verhuiskostenvergoeding is slechts verschuldigd indien sprake is van renovatie, en de werkzaamheden die nodig zijn voor die renovatie, verhuizing noodzakelijk maken. Indien uitsluitend dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden worden verricht, en deze werkzaamheden verhuizing noodzakelijk maken, is verhuurder géén verhuiskostenvergoeding verschuldigd. Als in een concreet geval renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden (in het spraakgebruik: 'groot onderhoud') is de verhuiskostenvergoeding slechts verschuldigd indien de voor de renovatie nodige werkzaamheden – op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden – het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. Dit betekent in de praktijk dat een splitsing moet worden gemaakt tussen de verschillende soorten werkzaamheden, en dat pas daarna kan worden beoordeeld of een verhuizing noodzakelijk is als gevolg van de renovatie of als gevolg van de dringende werkzaamheden.

De vraag of de verhuurder tevens verhuiskostenvergoeding verschuldigd is indien de renovatie op verzoek van de huurder wordt uitgevoerd, wordt beantwoord in rechtsoverweging 3.5: het is voor de verschuldigdheid van de verhuiskostenvergoeding niet van belang of de renovatie op initiatief van de huurder geschiedt, of op initiatief van de verhuurder.

3. Dwingend recht?

De volgende vraag was of de regeling van artikel 7:220 lid 5-7 BW en/of die van artikel 11g Bbsh (oud) van dwingend recht zijn. In de praktijk werd immers (met instemming van huurders) bij renovatievoorstellen veelvuldig afgeweken van de toekenning van de minimale verhuiskostenvergoeding.

De Hoge Raad buigt zich eerst over artikel 11g Bbsh (oud). Deze regeling gold uitsluitend voor de sociale huursector. Uit de totstandkomingsgeschiedenis kon niet worden opge-

maakt of deze regeling een regelend of (semi)dwingend karakter had. Artikel 49 lid 1 Bbsh (oud) geeft de Hoge Raad uiteindelijk het verlossende antwoord. Omdat de minister op grond van dit artikel de bevoegdheid had af te wijken van het Bbsh (oud), mits dit geschiedde 'ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn' dient artikel 49 lid 1 Bbsh (oud) aldus te worden verstaan dat de daarin geregelde bevoegdheid om af te wijken van het Bbsh, een uitzondering vormde op de hoofdregel dat het Bbsh dwingend recht bevatte. Artikel 11g Bbsh (oud) was aldus een regeling van dwingend recht. Hiervan kon niet door partijen worden afgeweken. Evenmin kon een huurder afstand doen van zijn uit artikel 11g Bbsh (oud) voortvloeiende rechten door aanvaarding van een redelijk voorstel van de verhuurder tot uitvoering van renovatiewerkzaamheden. Zelfs niet door middel van een expliciete bepaling hiertoe in het renovatievoorstel. Vervolgens komt artikel 7:220 lid 5-7 BW aan bod. Ook ten aanzien hiervan overweegt de Hoge Raad dat deze leden van dwingend recht zijn. De afweging van de Hoge Raad is interessant. Enerzijds overweegt de Hoge Raad dat uit de parlementaire geschiedenis volgt dat de wetgever de oude verhuiskostenregeling (artikel 11g Bbsh) – die alleen voor sociale verhuurders gold – bij de invoering van artikel 7:220 lid 5-7 BW wenste uit te breiden tot alle verhuurders van woonruimte. Daarbij heeft de wetgever niet de bedoeling gehad om het dwingendrechtelijke karakter van de verhuiskostenvergoeding te wijzigen naar regelend recht. Zou de wetgever dit wel hebben beoogd, dan had het voor de hand gelegen dat de wetgever dit in de parlementaire geschiedenis tot uitdrukking zou hebben gebracht. Daarvan is geen sprake. Anderzijds stelt de Hoge Raad vast dat artikel 7:220 BW niet is opgenomen in artikel 7:242 lid 1 en 2 BW, waarin een opsomming wordt gegeven van bepalingen waarvan niet of slechts bij standaardregeling als bedoeld in artikel 6:214 BW ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Dit duidt er juist op dat artikel 7:220 BW wél een bepaling van regelend recht is. Van belang is daarbij echter dat artikel 7:220 BW ten tijde van de totstandkoming van artikel 7:242 BW

uitsluitend de huidige leden 1-4 kende, en dat de leden 5, 6 en 7 eerst bij wet van 4 februari 2010 aan de tekst van artikel 7:220 BW zijn toegevoegd. Dat de wetgever er kennelijk (willens en wetens?) niet voor heeft gekozen om gelijktijdig met de aanpassing van artikel 7:220 tevens artikel 7:242 BW aan te passen, laat de Hoge Raad onbesproken. De Hoge Raad komt tot de slotsom dat doorslaggevende betekenis dient te worden gegeven aan het oogmerk van de wetgever om alle huurders van woonruimte altijd aanspraak te geven op de verhuiskostenvergoeding. Opvallend is nog dat A-G Spier een andere mening was toegedaan, namelijk dat de huidige regeling voor de verhuiskostenvergoeding van regeland recht zou zijn.

4. Kort en goed

Kort en goed volgt uit het arrest:

- renovatiewerkzaamheden zijn fysieke wijzigingen aan het gehuurde die worden geacht te leiden tot een verhoging van het woongenot. Indien slechts de aan de huurder geboden service wordt uitgebreid, is geen sprake van renovatie;
- dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden en die niet steeds gericht zijn op toename van woongenot;
- alle de omstandigheden van het geval in het licht van vorenstaande maatstaven, zijn van belang voor de kwalificatie als renovatie of dringende werkzaamheden;
- bij een samenloop van dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden, moet worden beoordeeld of de renovatiewerkzaamheden op zichzelf beschouwd, zouden nopen tot verhuizing;

- het maakt voor het recht op verhuiskostenvergoeding geen verschil of de huurder of de verhuurder het initiatief tot de renovatie heeft genomen;
- de verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW is van dwingend recht. Huurder kan hier geen afstand van doen.

5. Gevolgen voor de praktijk

De minimale verhuiskostenvergoeding bedraagt momenteel € 5892 per huurder. Vooral bij complexgewijsde renovaties kunnen de kosten voor een verhuurder dus flink oplopen. Een mogelijk gevolg van de dwingendrechtelijke aard van de verhuiskostenvergoeding zal zijn dat toekomstige renovaties eenvoudiger zullen worden uitgevoerd waardoor verhuizing kan uitblijven. Het is ook niet ondenkbaar dat verhuurders minder snel renovatieverzoeken van huurders zullen honoreren.

Voor aankomende ‘groot onderhoud projecten’ geldt dat verhuurders er belang bij zullen hebben dat de werkzaamheden (die tot verhuizing nopen) als dringende werkzaamheden als bedoeld in lid 1 kwalificeren. De uit te voeren werkzaamheden zouden dan bijvoorbeeld op voorhand kunnen worden uitgesplit en door partijen kunnen worden geormerkt. De door partijen vooraf vastgestelde kwalificatie, kan eventueel zelfs in een (vaststellings)overeenkomst (ter voorkoming van een geschil) worden vastgelegd. Hiermee zou mogelijk kunnen worden voorkomen dat huurders (massaal) na een verhuizing alsnog aanspraak zullen maken op verhuiskostenvergoeding. In ieder geval heeft verhuurder met een dergelijke overeenkomst een verweermiddel in handen.

Daar komt bij dat huurders die in het verleden geconfronteerd zijn met een

renovatievoorstel waarbij zij afstand hebben gedaan van hun verhuiskostenvergoeding nu met terugwerkende kracht alsnog aanspraak gaan maken op de verhuiskostenvergoeding. De financiële gevolgen daarvan voor woningcorporaties en particuliere verhuurders kunnen verstrekkend zijn en in de miljoenen euro's gaan lopen.

6. Verjaringstermijn

De Hoge Raad heeft uitdrukkelijk geoordeeld dat de regeling van artikel 7:220 lid 5-7 BW van dwingendrechtelijke aard is (en niet semidwingend). Dat brengt mee dat afspraken die hiervan afwijken, van rechtswege nietig zijn (en niet vernietigbaar). Omdat de huurder een renovatievoorstel waarin geen verhuiskostenvergoeding wordt toegekend, niet eerst hoeft te vernietigen zal de huurder niet te maken hebben met de kortere verjaringstermijn van drie jaar voor vernietiging ex artikel 3:52 BW. De verhuiskostenvergoeding dient naar mijn mening te worden gekwalificeerd als een vordering om schadevergoeding, dan wel als een vordering tot nakoming van een verplichting op grond van de huurovereenkomst. De verjaringstermijn voor dergelijke vorderingen bedraagt vijf jaar (artikel 3:310 en 307 BW). Het is te verwachten dat er wederom – net als na het arrest over de bemiddelingscourtage – massaal door huurder zal worden geprocedeerd.

1. Onder verwijzing naar de parlementaire geschiedenis (*Kamerstukken II* 2000/01, 26089, 19, p. 26).
2. Vgl. *Parl. Gesch. Huurrecht*, p. 321, 324 en 333 (*Kamerstukken II* 1997/98, 28089, 3, p. 30, *Kamerstukken II* 1999/2000, 28089, 6, p. 22 en *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, 19, p. 29).