

Hand-out Merijn Veldman

7:220 BW:

"1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

2. 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, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

3. (...)

4. (...)

5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.

6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.

7. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid."

Overwegingen HR:

3.4.1

(...)

Art. 7:220 lid 1 BW kent de huurder een aanspraak toe op (onder meer) "schadevergoeding" ingeval gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd en de huurder daartoe, ingevolge diezelfde bepaling, gelegenheid moet geven.

3.4.2

Art. 7:220 lid 2, derde zin, BW – welke bepaling ook reeds gold toen het Bbsh (oud) nog van kracht was – bepaalt dat onder renovatie wordt verstaan "zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging". Hieruit moet 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. Hiermee strookt dat blijktens de parlementaire geschiedenis geen sprake is van renovatie in de hier bedoelde zin indien slechts de aan de huurder geboden service wordt uitgebreid (vgl. Parl. Gesch. Huurrecht, p. 328 (Kamerstukken II 2000-2001, 26 089, nr. 19, p. 26)).

Het begrip dringende werkzaamheden in art. 7:220 lid 1 BW ziet blijkens de parlementaire geschiedenis op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden (vgl. Parl. Gesch. Huurrecht, p. 321, 324 en 333 (Kamerstukken II 1997-1998, 28 089, nr. 3, p. 30, Kamerstukken II 1999-2000, 28 089, nr. 6, p. 22, en Kamerstukken II 2000-2001, 26 089, nr. 19, p. 29)). Anders dan bij renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, zijn dringende werkzaamheden op de voet van art. 7:220 lid 1 BW dus niet steeds gericht op een toename van het woongenot.

Uit het voorgaande volgt dat in een concreet geval sprake kan zijn van samenloop van renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, en dringende werkzaamheden als bedoeld in art. 7:220 lid 1 BW.

De vraag of in een concreet geval sprake is van renovatie, dan wel van dringende werkzaamheden, dan wel van samenloop van beide, een en ander als hiervoor bedoeld, vergt een beoordeling van de omstandigheden van dat geval in het licht van vorenstaande maatstaven.

3.4.3

Ingevolge art. 11g lid 1 Bbsh (oud), respectievelijk art. 7:220 lid 5 BW, is de verhuiskostenvergoeding slechts verschuldigd indien sprake is van renovatie in de hiervoor in 3.4.2 bedoelde zin, en de werkzaamheden die nodig zijn voor die renovatie, verhuizing noodzakelijk maken. Die bepalingen zien derhalve niet op de situatie dat uitsluitend dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden worden verricht, en deze werkzaamheden verhuizing noodzakelijk maken. Indien in een concreet geval renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden – welke combinatie in het spraakgebruik soms met 'groot onderhoud' wordt aangeduid – is de verhuiskostenvergoeding ingevolge de hiervoor bedoelde bepalingen 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. (Vgl. Kamerstukken II 2008-2009, 31 528, nr. 7, p. 5-7)