

Dit artikel is verschenen in en geschreven voor het tijdschrift Juridisch up to Date. Het artikel is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven, maar bevat informatie van algemene aard. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer).

VASTGOEDRECHT

Mr. E. (Elnaz) Fotowatkasb

Mr. D. (Danny) Vellinga

Verhuiskostenvergoeding bij een “logeerwoning” (ECLI:NL:HR:2022:493)

Het behoeft geen betoog dat veroudering van de woningvoorraad meebrengt dat periodiek renovaties nodig zijn en dat verhuurders – in het bijzonder woningcorporaties – voor de taak staan de door hen verhuurde woningen te verduurzamen. Dit betekent concreet dat er in de nabije toekomst meer renovatiewerkzaamheden zullen plaatsvinden. In sommige gevallen zijn de renovatiewerkzaamheden zodanig indringend dat het voor de huurder - vanwege de aard, omvang of andere omstandigheden – noodzakelijk is om tijdelijk elders te wonen. Niet zelden is het de verhuurder zelf die een volledig ingerichte en gestoffeerde “logeerwoning” regelt. Er heerste lange tijd verdeeldheid over de vraag of de huurder bij het inzetten van een dergelijke “wisselwoning” nog in aanmerking zou komen voor de wettelijke minimale (lees: forfaitaire) verhuiskostenvergoeding van de verhuurder. De Hoge Raad heeft op 1 april 2022 duidelijk gemaakt dat dit niet altijd het geval is.

Wettelijk kader

Dringende werkzaamheden

Op grond van artikel 7:203 BW is de verhuurder verplicht de huurder het woongenot te verschaffen. De wetgever heeft om evidente redenen een aantal uitzonderingen op deze regel gecodificeerd. Zo is de huurder verplicht om medewerking te verlenen in het geval er gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd (artikel 7:220 lid 1 BW). Hieronder vallen niet alleen de spoedeisende reparaties, maar alle dringende werkzaamheden – dus ook werkzaamheden ter voorkoming van een gebrek (preventief onderhoud). Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat onder “dringend” wordt verstaan alle werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld – dit kan het oplopen van directe herstelkosten zijn, maar ook het voordeel dat ontstaat door de werkzaamheden projectmatig uit te (doen) voeren.

Renovatie

Daarnaast dient de huurder ingevolge artikel 7:220 lid 2 BW renovatiewerkzaamheden te dulden. De wetgever verstaat onder renovatie een “gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging”; en ook “sloop met vervangende nieuwbouw”. De Hoge Raad heeft op 22 april 2016 al duidelijk gemaakt dat een renovatie ziet op werkzaamheden die zijn gericht op een toename van het woongenot door een verandering of toevoeging. Het is niet altijd even goed duidelijk of er sprake is van een daadwerkelijke toename van het woongenot (en dus van renovatiewerkzaamheden) of dat er sprake is van andersoortige onderhoudswerkzaamheden. Het beantwoorden van de vraag of er sprake is van dringende werkzaamheden of van renovatiewerkzaamheden kan in de praktijk dus lastig zijn. Verder kan het nog zo zijn dat er sprake is van een zekere samenloop tussen dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden – dit valt voor nu buiten het bestek van dit artikel.

In het geval er sprake is van een renovatie dient de verhuurder op grond van de wet een redelijk (renovatie)voorstel te doen aan de huurder. Het voorstel moet redelijk zijn gelet op zowel de belangen van de huurder (en eventuele onderhuurders) als die van de verhuurder. Daarbij spelen onder meer de volgende omstandigheden een bepalende rol:

- > de aard van de werkzaamheden;
- > de noodzaak van de medewerking van de huurder;
- > de financiële consequenties voor de verhuurder (bij niet-medewerking van de huurder);
- > de huurprijsverhoging en de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder.

De verhuiskostenvergoeding bij renovatie

In het geval de huurder vanwege een ingrijpende renovatie (tijdelijk) moet verhuizen, dan is de verhuurder ex artikel 7:220 lid 5 BW (dwingendrechtelijk) verplicht om éénmaal bij te dragen in de verhuis- en inrichtingskosten via de wettelijk minimale verhuiskostenvergoeding. Het is in het kader van deze bijdrage van belang om te onderstrepen dat dit een forfaitaire vergoeding betreft – dus ongeacht de daadwerkelijk gemaakt kosten door de huurder. De minimale hoogte van de verhuiskostenvergoeding voor een huurder van een zelfstandige woonruimte, een woonwagen of een standplaats is vastgelegd in de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie en bedraagt met ingang van 28 februari 2022: € 6.505,00 (artikel 7:220 lid 6 BW).

Deze zogenoemde verhuiskostenvergoeding is in overeenstemming met voornoemde wetsbepaling slechts verschuldigd indien 1) sprake is van een renovatie (de verhuiskostenvergoeding is dus niet van toepassing bij dringende werkzaamheden) en 2) de beoogde werkzaamheden moeten zodanig ingrijpend zijn dat een tijdelijke verhuizing van de huurder noodzakelijk is en omdat anders de werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden.

Prejudiciële vragen

Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft op 7 september 2021 zogeheten prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld om meer duidelijkheid te krijgen over de vraag of de verhuurder verplicht is om voornoemde (forfaitaire) verhuiskostenvergoeding te betalen in het geval de verhuurder aan de huurder een volledig ingerichte en gestoffeerde "logeerwoning" ter beschikking stelt. Het komt in de praktijk regelmatig voor dat verhuurders – doorgaans woningcorporaties – volledig ingerichte wisselwoningen ter beschikking stellen aan hun huurders. Dit doen ze veelal om te voldoen aan de voorwaarde van een redelijk voorstel. De vraag is of de huurder bij een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning (en dus, in beginsel, minimale onkosten) alsnog in aanmerking komt voor de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van – op dit moment - € 6.505,00. Door het beschikbaar stellen van een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning blijven de verhuiskosten voor de huurder immers vaak tot een minimum beperkt. Daar staat tegenover dat de wetgever nou eenmaal voor een vaste vergoeding heeft gekozen, ongeacht de daadwerkelijk gemaakte kosten.

In de literatuur en lagere rechtspraak wordt dan ook wisselend gedacht over de vraag of er bij het gebruikmaken van een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning gesproken kan worden van een "verhuizing" in de zin van voornoemde wettelijke bepaling óf dat de verhuiskostenvergoeding om andere redenen buiten toepassing moet blijven.

Advies advocaat-generaal Valk

Zoals te doen gebruikelijk is het eerst aan de advocaat-generaal om advies te geven inzake voornoemde discussiepunten. Advocaat-generaal Valk (hierna: "de AG") stelt zich in zijn advies op het standpunt dat een uitleg volgens welke een tijdelijke "verplaatsing" van de huurder naar een "logeerwoning" niet een verhuizing is, niet goed verenigbaar is met de wetsgeschiedenis van de artikelen 7:220 lid 5 en 6 BW. De AG geeft aan dat dit niet betekent dat de huurder onder alle omstandigheden aanspraak kan maken op de forfaitaire (wettelijke) verhuiskostenvergoeding. In het geval de huurder heeft ingestemd met een vervangende prestatie van de op de grond van de wet verschuldigde prestatie, dan bevrijdt – op grond van artikel 6:45 BW – het verrichten van die andere prestatie de verhuurder van zijn verbintenis tot het betalen van de verhuiskostenvergoeding, aldus de AG.

De AG stelt zich dus – met andere woorden – op het standpunt dat partijen de volgens de wet verschuldigde verhuiskostenvergoeding (een forfaitair geldbedrag), kan vervangen door een prestatie in natura (de terbeschikkingstelling van een zogenoemde logeer- of wisselwoning). Zulke

inbetalinggeving houdt géén afstand in van het recht van de huurder op zijn wettelijke aanspraak op de minimumbijdrage, maar levert in plaats daarvan de nakoming van die oorspronkelijke verbintenis op.

Het oordeel van de Hoge Raad

De Hoge Raad redeneert via een andere route dan de AG naar dezelfde uitkomst. De Hoge Raad benadrukt in de eerste plaats dat uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de verhuiskostenvergoeding slechts van toepassing is bij een noodzakelijke verhuizing. De Hoge Raad benadrukt voorts het forfaitaire karakter van de verhuiskostenvergoeding en de Hoge Raad geeft aan dat het forfaitaire karakter van de minimumbijdrage de rechtszekerheid dient en als doel heeft om geschillen tussen huurder en verhuurder over de daadwerkelijk gemaakte kosten zoveel mogelijk te vermijden. De Hoge Raad benadrukt vervolgens nog dat met een aanbod om tijdens de renovatie te verblijven in een door de verhuurder ter beschikking gestelde, volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning, de verhuurder aan de huurder de gelegenheid biedt om verhuiskosten in zijn geheel te voorkomen.

De Hoge Raad geeft met dit in het achterhoofd aan dat een redelijke wetsuitleg met zich brengt dat de huurder in beginsel géén aanspraak kan maken op de verhuiskostenvergoeding in het geval de verhuurder een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning aanbiedt. Het oordeel van de Hoge Raad is hiermee gebaseerd op een "redelijke wetsuitleg" – waar de AG het over de boeg van artikel 6:45 BW (inbetalinggeving) probeerde te bewerkstelligen.

De Hoge Raad geeft aan dat het bovengenoemde slechts geldt bij een redelijke en passende voorziening. Dit hangt volgens de Hoge Raad onder meer af van:

- > de ligging en kwaliteit van de wisselwoning;
- > de duur en het verblijf in de wisselwoning;
- > de vraag of enig deel van de inboedel moet worden verplaatst;
- > en de persoonlijke omstandigheden van de huurder.

De Hoge Raad is tevens van oordeel dat de verhuiskostenvergoeding niet nodig is in het geval de verhuurder daartoe – in overeenstemming met het bovengenoemde – een redelijk aanbod heeft gedaan, maar de huurder dit aanbod niet heeft willen aanvaarden. In die gevallen heeft de verhuurder namelijk een redelijke en passende voorziening getroffen die meebrengt dat de huurder zelf geen verhuis- en inrichtingskosten hoeft te maken. Dat geval kan volgens de Hoge Raad niet op één lijn worden gesteld met de situatie dat de verhuurder niet een zodanig voorziening treft en de huurder die het gehuurde wegens een renovatie moet verlaten niettemin geen verhuis- en inrichtingskosten maakt of minder kosten de minimumbijdrage. In die situatie brengt de dwingendrechtelijke aard van artikel 7:220 lid 5 BW met zich mee, dat de huurder ten minste daarop aanspraak heeft, ongeacht de daadwerkelijk gemaakte kosten.