

LEGAL UPDATE

De forfaitaire verhuiskostenvergoeding: hoe blijven verhuurders buiten de gevarezone?

Datum: 8 november 2018

[Eerder](#) wezen wij u al op de opvattingen van de Hoge Raad over de verschuldigdheid van de verhuiskostenvergoeding en (de consequenties van) het onderscheid tussen renovatie- en dringende werkzaamheden (ex. art. 7:220 lid 5 en 6 BW). Sindsdien staat vast dat de verhuiskostenvergoeding (€ 5.993,- prijspeil 2018) wettelijk verplicht is (indien de huurder vanwege een voorgenomen renovatie genooddaakt is om tijdelijk te verhuizen), dat partijen hiervan niet contractueel kunnen afwijken en is het steeds meer van belang of in een situatie i) sprake is van een verhuizing, ii) van een zelfstandige woning, en iii) verhuizing noodzakelijk is vanwege renovatie. In deze Legal Update wordt ingegaan op de vraag of een verhuurder door het aanbieden van (nood)voorzieningen de noodzaak tot verhuizen kan wegnemen en daardoor kan voorkomen dat de verhuiskostenvergoeding moet worden betaald. Want is het aanbieden van een basic logeergelegenheid - waarbij de huurder (toch) enkele zaken moet meenemen - wel voldoende om de noodzaak tot verhuizen weg te nemen?

De [rechtbank Midden-Nederland](#) beantwoordde die vraag onlangs met: 'ja'. Het ging in dit geval om een gezin (huurder) dat gedurende de uitvoering van werkzaamheden aan het gehuurde twee weken in een door de verhuurder aangeboden logeerkamer verbleef en haar verhuurder verweet dat deze logeerkamer incompleet was. Zo zou een kinderbed en speelgoed ontbreken en moest huurder eigen matrassen en keukengerei meenemen omdat de in de logeerkamer aanwezige - naar haar mening - vuil waren. Vanwege het feit dat zij deze spullen zelf moest meenemen is er volgens de huurder toch sprake van een verhuizing in de zin van de wet en zou zij hierom recht hebben op de verhuiskostenvergoeding. De rechter volgt het standpunt van huurder niet en vergelijkt het geval met een korte vakantie, want ook dan had de huurder enkele spullen (zoals hiervoor genoemd) moeten meenemen.

Als tweede argument stelde de huurder dat zij in het gehuurde haar inboedel heeft moeten verplaatsen en dat zulks eveneens gelijk kan worden gesteld aan een verhuizing in de zin van de wet. Zo moest de huurder vóór de werkzaamheden haar berging, keuken, badkamer en toilet leeghalen. Ook hier werd het betoog van de huurder niet gevolgd. Volgens de rechter hoort een interne verhuizing van een inboedel *in* de woning (hoe groot ook) nu eenmaal bij de medewerking die een goed huurder bij de uitvoering van werkzaamheden moet verlenen.

Onduidelijk is of het oordeel anders was geweest wanneer de inboedel wél extern was opgeslagen. In het onderhavige geval had de verhuurder namelijk ook opslagcontainers ter beschikking gesteld. Het is goed denkbaar dat deze terbeschikkingstelling juist de noodzaak tot verhuizen benadrukt in plaats van een voorziening inhoudt welke die noodzaak wegneemt. Verhuurders doen er daarom goed aan om op voorhand te beoordelen hoe de terbeschikkingstelling van de containers in het specifieke geval kan worden geïnterpreteerd.

In het onderhavige geval vordert de huurder nog schadevergoeding, omdat zij vanwege gezondheidsredenen hulp van familieleden moest inschakelen voor het verplaatsen van haar inboedel en hen hiervoor (zwart) heeft betaald. Huurder ving bot, omdat zij de verhuurder nimmer om diens hulp voor het verplaatsen had verzocht en uit de aard van de relatie 'vrienden en familie' voortvloeit dat dergelijke hulp niet noodzakelijkerwijs hoeft te worden vergoed.

Andere rechtspraak

In een andere (ongepubliceerde) uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van november 2017 oordeelde de rechter, in een vergelijkbaar geval, dat eveneens geen sprake was van een noodzakelijke verhuizing en dat de huurder dientengevolge geen aanspraak kon maken op de verhuiskostenvergoeding. Hier had een verhuurder vanwege een 15 dagen durende renovatie tijdelijke voorzieningen aangeboden waardoor huurder in - en buiten - het gehuurde gebruik kon maken van een was-, kook- en toiletgelegenheid. De kantonrechter oordeelt nog dat het 'sec' aanbieden van tijdelijke voorzieningen niet hoeft te betekenen dat de verhuurder daarmee erkent dat de werkzaamheden geen doorgang kunnen vinden in bewoonde staat (en dus verhuizing noodzakelijk zou zijn). Ook hoeft volgens de rechter bij een verhuizing naar een vakantiewoning niet de gehele huisraad te worden verhuisd, zodat eveneens geen sprake is van een verhuizing in de zin van de wet (artikel 7:220 lid 5 BW).

Dit is een Legal Update van Lily Ginsberg.

Voor meer informatie:

Lily Ginsberg
+ 31 30 259 5581
lilyginsberg@vbk.nl