

ECLI:NL:GHARL:2018:10766

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	11-12-2018
Datum publicatie	10-01-2019
Zaaknummer	200.211.672
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Verhuiskostenvergoeding toegewezen bij wisselwoning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl RVR 2019/12 WR 2019/80 met annotatie van R.A. Veldman

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civiel recht, handel

zaaknummer gerechtshof 200.211.672/01
(zaaknummer rechtbank 5241646 AC EXPL 16-2978-1111)

arrest van 11 december 2018

in de zaak van

[appellante] ,
wonende [woonplaats] ,
appellante in het principaal hoger beroep,
geïntimeerde in het incidenteel hoger beroep,
in eerste aanleg: eiseres,
hierna: [appellante] ,
advocaat: mr. J.J.A. Brian-Holthuis,

tegen:

de stichting

STICHTING PORTAAL,

gevestigd te Utrecht,

geïntimeerde in het principaal hoger beroep,

appellante in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: gedaagde

hierna: Portaal,

advocaat: mr. M.P.H. van Wezel.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

1.1 Voor het eerdere verloop van het geding in hoger beroep verwijst het hof naar zijn tussenarrest van 18 april 2017. Naar aanleiding daarvan heeft een comparitie van partijen plaatsgevonden. Daarvan is een proces-verbaal opgemaakt, dat zich bij de stukken bevindt. Vervolgens heeft [appellante] een memorie van grieven genomen, met producties, waarna Portaal een memorie van antwoord, tevens inhoudende memorie van grieven in incidenteel appel heeft genomen. Vervolgens heeft [appellante] daarop gereageerd met een memorie van antwoord in incidenteel appel. Daarna heeft het hof arrest bepaald.

2 De vaststaande feiten

2.1 Het hof gaat uit van de volgende feiten:

2.2 Sinds 19 februari 2009 huurt [appellante] de woning aan de [adres] (hierna: de woning) van Portaal. Zij woont daar met haar partner en drie kinderen.

2.3 Bij brief van 4 februari 2014 kondigde Portaal aan dat zij werkzaamheden zou gaan verrichten aan (onder meer) de woning. De werkzaamheden staan daarin op hoofdlijnen als volgt omschreven:

De belangrijkste dingen die we willen doen:

elke flat krijgt een lift

de toegangsdeur gaat op slot (u krijgt een sleutel, bezoek meldt zich via een intercom)

de flats (en alle woningen) worden veel beter geïsoleerd

elke kamer in uw huis krijgt dubbelglas

in elke kamer komt verwarming

elke woning krijgt mechanische ventilatie

oudere keukens, toiletten en badkamers gaan we vervangen.

2.4 Op informatiebijeenkomsten zijn de werkzaamheden toegelicht aan de bewoners. In een stuk (*Renovatie acht flats aan [adressen]*) dat toen ook aan de bewoners is meegegeven, staan de werkzaamheden uitgesplitst naar *Onderhoud (geen huurverhoging)* en *Woningverbeteringen (Hiervoor mag huurverhoging worden gevraagd)* en *Energiebesparende ingrepen*. Voorts vermeldt dit stuk:

"Conclusie

U gaat 40 euro per maand meer betalen dan nu []. Maar voor iedereen geldt: u woont straks in een moderne en goed geïsoleerde flat. Uw woning is opgeknapt en voelt veel comfortabeler. Het is fijn thuiskomen in een mooie verlichte hal waar u met de lift naar uw woning kunt. De flat is veiliger en schoner: wie naar binnen wil heeft een sleutel nodig of moet door een bewoner worden binnengelaten. Op het videoscherm in uw hal kunt u zien wie er voor de deur staat.

2.5 Portaal heeft ook een informatiefolder verstrekt, met daarin een voorstel voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Paragraaf 3 van de folder (*Tijdens de uitvoering*) houdt onder meer in:

3 Tijdens de uitvoering

[]

De werklieden werken van maandag tot en met vrijdag. Ze beginnen om 7.00 uur en ze stoppen om 16:00 uur. []

U kunt tijdens de renovatie in uw eigen woning blijven. De meeste mensen vinden dat prettig want zo kunnen ze, ondanks overlast overdag, s avonds wel gewoon in hun eigen bed slapen. Er wordt maximaal twee weken achtereen in uw woning gewerkt []. U hoeft dus niet tijdelijk te verhuizen.

Als er in uw woning wordt gewerkt kunt u gebruik maken van de rustwoning. [] Zijn er redenen waarom u niet thuis kunt blijven tijdens de werkzaamheden in uw woning? Bespreek dit dat met ons tijdens het huisbezoek. Samen zoeken we de beste oplossing.

Even rust

Als u even rust wilt tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt u aan de aannemer de sleutel vragen van een zogeheten rustwoning. Daar kunt u overdag even rustig zitten en eventueel douchen, naar het toilet gaan of koken.

2.6 Op de toegezonden "Akkoordverklaring" vulde [appellante] in dat zij niet akkoord gaat met de werkzaamheden en de bijbehorende huur-en servicekosten verhoging. De verklaring is gedateerd 27 mei 2014.

2.7 In het voorjaar van 2015 heeft Portaal aangekondigd dat een huisbezoek zou plaatsvinden op 16 maart 2015 en dat de werkzaamheden aan de woning van [appellante] zouden beginnen op 23 maart 2015.

2.8 Op 20 maart 2015 is [naam] , de zoon van [appellante] , in het ziekenhuis geopereerd. Hij is op 21 maart 2015 uit het ziekenhuis ontslagen. De arts schreef:

[] Postoperatief waren geen bijzonderheden, waarop patiënt de volgende dag in goede conditie naar huis werd ontslagen. Wij adviseren voor een goede genezing daarin maatregelen te nemen voor een hygiënische en rustige thuisomgeving voor de komende 6 weken in het kader van herstel en wondgenezing. []

2.9 Op 21 maart 2015 heeft [appellante] (met haar gezin) de aangeboden wisselwoning betrokken.

2.10 In het weekend van 11/12 april heeft [appellante] (met haar gezin) de wisselwoning verlaten en is zij teruggekeerd in haar woning.

3 Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

3.1

[appellante] heeft in eerste aanleg samengevat betaling gevorderd van de verhuiskostenvergoeding van 5.857,00 te vermeerderen met wettelijke rente. Zij grondt dat op de omstandigheid dat in verband met de operatie van haar zoon en in het kader van een goede genezing voor haar en haar gezin de noodzaak bestond om te verhuizen tijdens de renovatie van de woning. Zij maakt daarom aanspraak op de verhuiskostenvergoeding ter hoogte van 5.857,00 op grond van artikel 7:220 BW.

3.2 De kantonrechter heeft bij het bestreden vonnis geoordeeld dat sprake was van renovatie alsmede van een (noodzaak tot) verhuizing in de zin van artikel 7:220 BW leden 2, 5 en 6. De hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding heeft de kantonrechter op grond van artikel 6:248 BW lid 2 gematigd tot 1.500,00, en dat bedrag ook toegewezen, te vermeerderen met wettelijke rente.

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

4.1 [appellante] komt met vijf grieven op tegen het bestreden vonnis en vordert vernietiging daarvan naar het hof begrijpt voor zover haar vordering boven het bedrag van 1.500,00 is afgewezen en vordert daarnaast alsnog betaling door Portaal van 5.857,00. In incidenteel hoger beroep vordert Portaal onder aanvoering van vijf grieven vernietiging van het bestreden vonnis en afwijzing van de vordering van [appellante] .

4.2 Met grief 1 in het principaal appel betoogt [appellante] dat 'het feitencomplex van de kantonrechter onder sub 2' op een aantal punten dient te worden aangepast en aangevuld. De grief faalt bij gebrek aan belang omdat het hof hiervoor zelf de zijns inziens relevante feiten heeft vastgesteld. Geen rechtsregel dwingt de rechter ertoe daaraan feiten toe te voegen die een partij vastgesteld wenst te zien.

4.3 Het gaat in deze zaak in essentie om de vraag of [appellante] terecht aanspraak maakt op de verhuiskostenvergoeding in de zin van artikel 7:220 lid 5 BW. [appellante] beantwoordt die vraag bevestigend, Portaal ontkennend. Het hof overweegt als volgt.

4.4 Artikel 7:220 BW bepaalt kort samengevat het volgende. Als een verhuurder dringende werkzaamheden wil verrichten aan het verhuurde, moet de huurder dat dulden (lid 1). Datzelfde geldt voor renovatie, maar dan moet de verhuurder een redelijk voorstel doen en dient de verhuurder in geval van woonruimte verhuiskosten te vergoeden indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de renovatie (artikel 7:220 BW, leden 2 en 5). In 2015 bedroeg de verhuiskostenvergoeding 5.857,00. Als de renovatie ziet op tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn als 70% of meer van de huurders ermee heeft ingestemd.

4.5 De regeling van de verhuiskostenvergoeding bij renovatie is van dwingend recht (HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, NJ 2016, 449) Dat brengt mee dat verhuurder en huurder daarvan niet kunnen afwijken. Wel is vereist dat de werkzaamheden, die genoopt hebben tot de verhuizing, zien op renovatie en niet op dringende werkzaamheden. Met betrekking tot renovatie oordeelde de Hoge Raad:

"3.4.2. Artikel 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 blijkens de parlementaire geschiedenis geen sprake is van renovatie in de hier bedoelde zin indien slechts de aan de huurder geboden service wordt uitgebreid. []"

- 4.6 Portaal voert in de eerste plaats aan dat meer dan 70% van de huurders akkoord is gegaan met het redelijk voorstel zoals dat in de informatie folder (zie 2.5. hiervoor) staat, zodat het redelijk is dat de verbouwing in bewoonde staat zou plaatsvinden. Een verhuiskostenvergoeding is daarom, volgens Portaal niet aan de orde.
- 4.7 Het hof volgt Portaal hierin niet. Het hof gaat ervan uit dat meer dan 70% van de huurders akkoord is gegaan met het voorstel, nu dat door [appellante] onvoldoende (gemotiveerd) is betwist. [appellante] heeft evenmin gebruik gemaakt van de in art. 7:220 lid 3 BW geboden mogelijkheid om een beslissing van de kantonrechter te vragen over de redelijkheid van het voorstel. Dat betekent dat het voorstel van Portaal dat er ligt, vermoed wordt redelijk te zijn. Maar in dit geval zijn er daarna in verband met omstandigheden aan de zijde van [appellante] andere afspraken gemaakt: gelet op de gezondheidstoestand van de zoon van [appellante] heeft Portaal voorgesteld en heeft [appellante] aanvaard dat [appellante] en haar gezin tijdens de verbouwing in de wisselwoning zouden gaan wonen. De onder 3.5 geciteerde folder laat ook uitdrukkelijk ruimte voor maatwerk (*Zijn er redenen waarom u niet thuis kunt blijven tijdens de werkzaamheden in uw woning? Bespreek dit dat met ons tijdens het huisbezoek. Samen zoeken we de beste oplossing*). Dat betekent dat niet doorslaggevend is dat in het voorstel staat vermeld dat de verbouwing in bewoonde staat zou plaatsvinden. Het hof verwijst in dit kader ook naar overweging 4.11, waarin wordt aangenomen dat in deze zaak verhuizing noodzakelijk was in verband met de gezondheidstoestand van de zoon van [appellante] .
- 4.8 Portaal voert ook aan dat de verbouwing zag op groot onderhoud: maar een beperkt gedeelte van de verbouwing zag op renovatie. Alleen voor renovatie geldt de wettelijke verhuiskostenvergoeding en hier ging het (voor het grootste gedeelte) niet om renovatie en ook daarom is Portaal geen verhuiskostenvergoeding verschuldigd, aldus Portaal.
- 4.9 Aan de orde is daarmee of de werkzaamheden die zijn uitgevoerd zijn aan te merken als renovatie in de hiervoor onder rov. 4.5 bedoelde zin. Het hof beantwoordt die vraag om de hierna te noemen redenen bevestigend.
- 4.10 Blijkens de eigen informatievoorziening van Portaal, waarbij wordt gesproken van *woningverbeteringen* waarvoor ook een huurverhoging wordt gevraagd, gaat het concreet om:
- Per flat een lift aanbrengen*
 - Nieuwe afgesloten entrees met automatische deuropener en videofoon installatie*
 - Toevoegen gezamenlijke schotel ontvangst systeem (GSO)*
 - Ventilatieroosters toevoegen. Aan de [adres] "suskasten" (i.v.m. geluid van het wegverkeer)*
 - Alle woningen hebben bij oplevering hang en sluitwerk dat voldoen aan politiekeurmerk veilig wonen*
 - Alle woningen hebben bij oplevering een meterkast met 5 groepen. Groepen zijn herverdeeld (ook in verband met de nieuwe/ extra stopcontacten)*
 - Alle bijkeukens hebben bij oplevering een stopcontact voor bv. een koelkast*
 - Alle bijkeukens hebben bij oplevering een nieuwe standleiding (afvoer voor wasmachine) en aansluiting voor wasmachine*
 - Alle woningen hebben bij oplevering een mechanische ventilatie in de woning (lucht afzuiging)*
 - Alle badkamers hebben een thermostatische douchekraan bij oplevering*
 - Alle toiletten hebben bij oplevering een fontein in hun toilet (klein wasbakje)*
 - Bedrade voordeurbel In plaats van de huidige mechanische*
 - Radiatoren krijgen een thermostaatknop*
 - Radiator toevoegen in slaapkamer*
 - Toevoeging rookmelders op lichtnet*

Dat betreft in overwegende mate werkzaamheden die zien op sloop met vervangende nieuwbouw dan wel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging die ook volgens de onder 2.4 geciteerde informatie van Portaal aan het adres van de bewoners leidt tot een toename van het woongenot.

- 4.11 Dat geldt ook voor de energiebesparende maatregelen: het isoleren van gevels, daken en glas. Deze werkzaamheden vallen derhalve naar het oordeel van het hof onder de definitie van renovatie, omdat het hier gaat om fysieke veranderingen aan het gebouw en de woning, die leiden tot vermeerdering van het woongenot. Portaal voert aan dat deze werkzaamheden uitgevoerd konden worden zonder dat [appellante] de woning hoefde te verlaten, maar dat is niet voldoende onderbouwd in het licht van de informatie van Portaal zelf over de werkzaamheden heeft gegeven en gelet op de door Portaal niet betwiste gezondheidstoestand van de zoon van [appellante] . Het hof neemt daarom aan dat de renovatiewerkzaamheden het nodig maakten dat [appellante] en haar gezin de woning tijdelijk verlieten. Daarbij neemt het hof in aanmerking dat uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat ook de wetgever heeft onderkend dat persoonlijke omstandigheden aan de zijde van de huurder, zoals in dit geval de gezondheidstoestand van de zoon van [appellante] , een rol kunnen spelen bij de vraag of een verhuizing wegens renovatie noodzakelijk is.
- 4.12 Portaal stelt verder aan de orde of er wel sprake is van een verhuizing als bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW. [appellante] kon, volgens Portaal, in de woning blijven, maar heeft er vrijwillig voor gekozen dat niet te doen. De wisselwoning waar [appellante] naar toe ging, was volledig gemeubileerd, dus [appellante] heeft nauwelijks kosten gehad. Een vakantie van drie weken is geen verhuizing en tijdelijk intrekken in een gemeubileerde wisselwoning ook niet, volgens Portaal.
- 4.13 Het hof overweegt daaromtrent als volgt. Uit hetgeen onder 4.11 is overwogen blijkt dat geen sprake is van een vrijwillige vakantie. [appellante] kon immers redelijkerwijs tijdens de renovatie niet in haar eigen woning wonen, terwijl zij in die periode haar zoon moest verzorgen. Zij heeft ook tijd moeten besteden aan de verhuizing van haar eigen woning naar de tussenwoning en de terugkeer naar haar eigen woning na de renovatie. Dat het verblijf in de wisselwoning van meet af aan tijdelijk was en dat de wisselwoning gemeubileerd was is onder deze omstandigheden evenmin voldoende om de conclusie te rechtvaardigen dat dit geen verhuizing was in de zin van artikel 7:220 BW, mede gelet op de omstandigheden dat het tijdelijk verblijf niet slechts enkele dagen maar drie weken duurde, dat [appellante] onvoldoende bestreden heeft aangevoerd dat de wisselwoning weliswaar van meubilair voorzien was, maar dat zij daarin naar het hof begrijpt: mede vanwege de duur van het verblijf aanpassingen moest maken en inventaris uit haar eigen woning moest gebruiken om daar drie weken te kunnen verblijven en voorts dat zij kosten heeft moeten maken in haar eigen woning bij terugkeer na de renovatie.
- 4.14 Daarmee komt het hof toe aan de vraag naar de matiging van de hoogte van de verhuiskostenvergoeding.
- 4.15 Artikel 6:248 BW lid 2 bepaalt: *Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.*
- 4.16 De vraag of grond bestaat tot matiging op grond van artikel 6:248 lid 2 BW hangt af van alle omstandigheden van het geval, waaronder begrepen aard en strekking van de transitievergoeding en in dat verband ook de bedoeling van de wetgever. Een voor het hof belangrijk uitgangspunt bij de beantwoording van deze vraag is dat de wetgever heeft gekozen voor een dwingendrechtelijke regeling met een forfaitaire minimumbijdrage (vgl. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726 rov. 3.6.2.) en geen onderscheid heeft willen maken naar de duur van de verhuizing. Expliciet overwoog de wetgever dat ook als de huurder kort elders moet verblijven, het minimumbedrag geldt. De wettelijk regeling ziet niet alleen op de kosten van het betrekken van de tijdelijke woning, maar ook op de kosten van het (weer) inrichten van de oorspronkelijke woning als de huurder daarin terugkeert. Door [appellante] is onderbouwd met een summier deskundigenrapport gesteld dat zij tijd heeft moeten besteden aan de

verhuizing naar de wisselwoning en dat zij daadwerkelijk kosten heeft gemaakt toen zij haar oorspronkelijke woning betrok. Dat [appellante] enige kosten heeft gemaakt, is door Portaal niet voldoende (gemotiveerd) betwist. Tegen deze achtergrond is het enkele feit dat het hier gaat om een (relatief) korte verhuizing van drie weken naar een gemeubileerde woning van onvoldoende gewicht om te oordelen dat het in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn om de wettelijk bepaalde, forfaitaire minimumbijdrage aan [appellante] toe te kennen.

4.17 Dat wil zeggen dat grief 3 in principaal hoger beroep slaagt en dat het hof, opnieuw recht doende, de e vordering van [appellante] in zijn geheel zal toewijzen. . Tegen de gevorderde wettelijke rente is geen verweer gevoerd.

4.18 Als de in het ongelijk te stellen partij dient Portaal in de kosten van het hoger beroep te worden veroordeeld. In eerste aanleg is een proceskostenveroordeling uitgesproken, ten laste van Portaal. Het hof zal die veroordeling bekrachtigen.

4.19 De kosten voor de procedure in principaal en incidenteel hoger beroep aan de zijde van [appellante] zullen worden vastgesteld op:

- exploitkosten 105,01

- griffierecht 313,00

totaal verschotten 418,01

- salaris advocaat 1.897,50 (2,5 punten × tarief I)

4.20 Als niet weersproken zal het hof ook de gevorderde wettelijke rente over de proceskosten en de nakosten toewijzen, vanaf veertien dagen dagtekening van dit arrest, zoals hierna vermeld.

5 De beslissing

Het hof, recht doende in principaal en incidenteel hoger beroep:

5.1 vernietigt het vonnis van de kantonrechter te Amersfoort van 4 januari 2017, behoudens voor zover daarbij Portaal in de proceskosten aan de zijde van [appellante] is veroordeeld, bekrachtigt dit vonnis in zoverre en doet voor het overige opnieuw recht;

5.2 veroordeelt Portaal tot betaling van 5.857,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 april 2015 tot de dag der voldoening;

5.3 veroordeelt Portaal in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [appellante] vastgesteld op 418,01 voor verschotten en op 1.897,50 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief; te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van dit arrest, en voor het geval voldoening binnen bedoelde termijn niet plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening;

5.4 veroordeelt Portaal in de nakosten, begroot op 246,00, met bepaling dat dit bedrag zal worden verhoogd met 82,00 in geval Portaal niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan deze uitspraak heeft voldaan én betekening heeft plaatsgevonden; een en ander vermeerderd met de wettelijke rente te rekenen vanaf veertien dagen na aanschrijving én betekening;

5.5 verklaart dit arrest ten aanzien van de daarin vervatte veroordelingen tot betaling uitvoerbaar bij voorraad.

5.6 wijst hetgeen meer of anders is gevorderd af.

Dit arrest is gewezen door mrs. R.A. van der Pol, P.P.M. Rousseau en J.C. Toorman, is bij afwezigheid van de voorzitter ondertekend door de rolraadsheer en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 11 december 2018.

griffier rolraadsheer