

Zelf aangebrachte voorzieningen

Een huurder begint zonder toestemming van de verhuurder met aan aanzienlijke verbouwing van de woning. Is dit een reden voor ontbinding van de huurovereenkomst?

De aanleiding

Een huurder vraagt aan zijn verhuurder toestemming voor een verbouwing van de woning voor een bedrag van ongeveer € 20.000,-. Hij wil de keuken uitbouwen, een schuifpui aanbrengen, een slaapkamer tot badkamer verbouwen en vloerverwarming aanbrengen. De verhuurder laat de huurder in een brief weten dat hij hiervoor geen toestemming verleent. De huurder was al met de werkzaamheden gestart.

Het geschil

De verhuurder stapt naar de rechter en vordert ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie, omdat de huurder zonder zijn schriftelijke toestemming is begonnen met de verbouwing. De huurder vordert op zijn beurt van de rechter om de werkzaamheden toch te mogen uitvoeren. De huurder beweert, dat de opzichter zou hebben aangegeven dat de verbouwing akkoord was, mits de huurder beschikte over een bouwvergunning en correcte materialen zou gebruiken. De verhuurder betwist dat.

De uitspraak

De kantonrechter komt niet toe aan een beoordeling van de ontbindingsvordering, maar het gerechtshof wel. Het hof ontbindt de huurovereenkomst, omdat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. De huurder is immers zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder, dan wel vervangende toestemming van de kantonrechter, begonnen met de verbouwing door de woning volledig te ‘strippen’. Dat is in strijd met de wet en de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst.

Het hof wijst de tegenvordering van de huurder af. Het hof acht de verbouwing zo ingrijpend, dat de woning daarna niet meer kan gelden als sociale huurwoning, hetgeen de verhuurbaarheid schaadt. De verhuurder mocht haar toestemming dus weigeren. Ook is niet gebleken dat de verbouwing noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de woning en bovendien is het de huurder op grond van de algemene voorwaarden niet toegestaan wijzigingen aan de buitenzijde van de woning aan te brengen.

Het gevolg

Indien een huurder zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder ingrijpende verbouwingswerkzaamheden verricht (die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt), kan dat een reden zijn om de huurovereenkomst te ontbinden. Een verhuurder hoeft dus niet persé tot het einde van de huur af te wachten, of de huurder de veranderingen wellicht zelf ongedaan maakt. Hij kan in dit soort gevallen meteen stappen ondernemen.

Tanja de Nijs, advocaat bij Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten in Woerden.
(gepubliceerd in Aedes-magazine 19/08)