

Gedwongen verhuizing tijdens renovatie

Een huurder wil gedurende de renovatie van zijn woning in het huis blijven wonen. Kan de verhuurder hem dwingen te verhuizen?

De aanleiding

Een verhuurder wil in een complex ingrijpende (renovatie)werkzaamheden uitvoeren en heeft de huurovereenkomsten opgezegd. De huurders hebben een terugkeergarantie. De woningen krijgen een nieuwe fundering en van binnen worden zij volledig gestript. Een huurder weigert te verhuizen naar een wisselwoning. De verhuurder vraagt in kort geding – in afwachting van de bodemprocedure – ontruiming van de woning.

Het geschil

De huurder is niet tegen de renovatie, maar wil niet naar de wisselwoning verhuizen vanwege zijn vele huisdieren. Hij is bereid een deel van zijn woning te ontruimen en de overlast voor lief te nemen. Volgens hem kunnen de werkzaamheden in bewoonde staat worden uitgevoerd. De verhuurder meent echter dat, gezien de aard van de werkzaamheden en de veiligheid van de huurder, verblijf in de woning tijdens de werkzaamheden onmogelijk is.

De uitspraak

De kantonrechter kan niet beoordelen of de overlast voor de huurder zo ernstig zal zijn dat deze moet verhuizen. Het is aan de huurder om in te schatten of hij deze overlast kan verdragen. De vraag is of de werkzaamheden zonder noemenswaardige problemen uitgevoerd kunnen worden als de huurder in de woning blijft wonen. Hoewel verhuizing voor deze huurder bezwaarlijk is, meent de kantonrechter na een afweging van de belangen, dat die van de verhuurder voorgaan. De verhuurder heeft samen met de aannemer een planning gemaakt en een verstoring daarvan kan leiden tot vertraging van de renovatie. Bovendien zijn de geplande werkzaamheden het resultaat van langdurig overleg met een vertegenwoordiging van de huurders. Hierin is afgesproken dat de huurders tijdens de werkzaamheden niet in de woning blijven wonen. Daardoor hoefde de verhuurder geen rekening te houden met extra (veiligheids)maatregelen om de werkzaamheden in bewoonde staat te kunnen uitvoeren. De kantonrechter oordeelt verder dat het treffen van een voorziening voor de dieren een verantwoordelijkheid is van de huurder.

Het gevolg

Indien sprake is van gedwongen verhuizing hoeft een verhuurder niet met alle bijzondere omstandigheden van een huurder rekening te houden. Van een verhuurder kan dan ook niet verlangd worden het bouwproces zodanig aan te passen dat de wensen van een individuele huurder kunnen worden ingewilligd. Deze uitspraak onderstreept nogmaals het belang van goed overleg met de huurders(organisatie).

Tanja de Groot is advocaat bij Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten in Woerden.
(gepubliceerd in Aedes-magazine 17-18/2008)