

## Opzegging huurovereenkomst woonruimte wegens dringend eigen gebruik



Huurders van woonruimte genieten doorgaans een aanzienlijke huurbescherming. Een verhuurder kan de huurovereenkomst dan ook niet zonder een in de wet genoemde reden opzeggen. Eén van deze redenen is opzegging wegens dringend eigen gebruik, waaronder bijvoorbeeld renovatie. Maar kan er ook sprake zijn van dringend eigen gebruik indien de woning beschikbaar wordt gesteld aan iemand anders dan de verhuurder? In deze blog wordt gekeken naar [een recente uitspraak](#) van de rechtbank Amsterdam waarin dringend eigen gebruik werd aangenomen ondanks dat de woning aan iemand anders beschikbaar zou worden gesteld.

### Casus

Verhuurder bezit een pand met vier verdiepingen, waarvan de eerste verdieping en de derde verdieping (bergruimte) worden verhuurd aan een huurder. Daarnaast wordt de tweede verdieping (31m<sup>2</sup>) verhuurd aan de zoon van de verhuurder die daar samenwoont met zijn vriendin. De verhuurder wil op een gegeven moment het gehele pand grondig renoveren. Volgens haar voldoet het pand niet meer aan de eisen van deze tijd en is het pand dringend toe aan renovatie. Zij wijst hierbij onder andere op de gehorigheid, de scheven vloeren en het gebrek aan een vluchtweg.

Zij stelt echter niet in staat te zijn deze renovatie te kunnen financieren zonder haar zoon, die dat op zijn beurt alleen wil doen als hij in het pand kan blijven wonen. Iets dat volgens de zoon niet mogelijk is als hij, zijn vriendin en toekomstige kinderen, slechts de beschikking hebben over 31 vierkante meter. Het plan van de verhuurder is derhalve om de drie bovenste verdiepingen samen te voegen tot één woning ten behoeve van haar zoon. Zij wenst de huur van de huurder op de eerste verdieping dan ook op te zeggen wegens dringend eigen gebruik

zodat de woning gerenoveerd kan worden.

De huurder kan zich evenwel niet vinden in de opzegging van de huur. De huurder stelt dat het hier niet om eigen gebruik gaat, maar dat de huuropzegging vooral is gedaan zodat de zoon beschikking zal krijgen over extra verdiepingen. Simpel gezegd gaat het volgens de huurder niet om het eigen gebruik van de verhuurder, maar om gebruik door een derde.

### **Oordeel rechtbank**

De rechtbank oordeelt ten eerste dat de verhuurder voldoende duidelijk heeft gemaakt dat de woning daadwerkelijk toe is aan renovatie. Vervolgens dient beoordeeld te worden of deze renovatie

het eigen belang dient van de verhuurder, en of dit belang groter is dan het belang van de huurder om in de woning te blijven wonen. Volgens de rechtbank kan er wel degelijk sprake zijn van 'eigen gebruik' als de woning gebruikt gaat worden door iemand anders, zoals in dit geval de zoon. Zodanig gebruik kan als eigen gebruik gelden als het eigen belang van de verhuurder wordt gediend.

In dit geval zou de zoon, indien hij niet de beschikking zou krijgen over de andere verdiepingen, zijn beperkte financiële middelen gebruiken voor de aanschaf van (grotere) woonruimte elders. Hierdoor zou hij niet langer hebben kunnen mede-investeren in de noodzakelijke renovatie van het pand van zijn moeder. Zonder deze investering kon zij niet voldoen aan haar onderhoudsverplichtingen als verhuurder waardoor zij genoodzaakt zou zijn het pand te verkopen. De rechtbank is derhalve van oordeel dat de renovatie wel degelijk het eigen belang van de verhuurder dient en dat de verhuurder hiermee dus een legitieme opzeggingsgrond heeft.

### **Conclusie**

Om een huurovereenkomst inzake een woning op te kunnen zeggen heeft een verhuurder een wettelijk vastgelegde reden nodig. Eén van die redenen is als de verhuurder het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik zoals het geval is bij een grootscheepse renovatie. Die renovatie moet vervolgens wél in het belang zijn van de verhuurder zelf, en daar is in beginsel geen sprake van als de verhuurder het verhuurde ter beschikking wil stellen aan vrienden of familie. Echter in dit geval kon de verhuurder het pand niet aanhouden als haar zoon niet zou mede-investeren in de renovatie, en daarin zat haar eigen belang om de huur op te zeggen. Dat de woning vervolgens gebruikt zou worden door haar zoon doet dan ook niet ter zake.

Opvallend is dat de huurder in deze zaak niet betwist heeft dat de verhuurder over onvoldoende middelen zou beschikken. Daarom is ook niet nagegaan of de verhuurder andere mogelijkheden had om de renovatie te bekostigen, anders dan via haar zoon. Weliswaar beschikte de verhuurder zelf niet over voldoende middelen, maar het is mogelijk dat een andere investeerder of een lening ook de noodzakelijke renovatie mogelijk had gemaakt zonder dat hiermee de huurpositie van de huurder van de eerste verdieping in het geding zou zijn gekomen. Overigens heeft een huurder in geval van ontruiming of verhuizing wegens renovatie

altijd recht op een verhuiskostenvergoeding.

Wilt u een huurovereenkomst opzeggen wegens dringend eigen gebruik of huurt u juist en wilt uw verhuurder de huurovereenkomst opzeggen zonder legitieme reden? Neemt u in dat geval dan gerust contact op met M2 Advocaten.

Advocaat Marius Rijntjes ([rijntjes@m2advocaten.nl](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl))