

Wat zegt de wet:

Artikel 220 Burgerlijk Wetboek boek 7: dringende werkzaamheden en renovatie

1.

Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

2.

Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

3.

Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Wat betekent dit?

Als de verhuurder wil renoveren, moet hij de huurder(s) daartoe een schriftelijk voorstel doen. Bij grootschalige renovatie (meer dan 10 woningen) wordt het voorstel van de verhuurder redelijk geacht als meer dan 70% van de huurders hebben ingestemd. Huurders die het hier niet mee eens zijn hebben 8 weken de tijd om het voorstel van de verhuurder door de rechter te laten toetsen. Doen zij dit niet dan moeten zij meewerken aan het voorstel van de verhuurder.

Als minder dan 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder dan wil dit niet zeggen dat het voorstel onredelijk is. In dit geval zal de verhuurder het voorstel aan de rechter moeten voorleggen als hij zijn renovatieplan alsnog wil laten uitvoeren.