

In een aan de Kantonrechter Amsterdam voorgelegde zaak waarin een slecht functionerende verwarming centraal stond, is eveneens geoordeeld dat de mogelijkheid om een woning naar eigen inzicht te verwarmen en op een betrouwbare installatie aan te kunnen een essentieel onderdeel van het woongenot is en dat het ontbreken daarvan een gebrek vormt.⁷ De kantonrechter lijkt echter, een zin eerder, wel een opening te laten voor nachtverlaging:

“Voor de hand ligt dat de invloed van een ontoereikende verwarming buiten het winterseizoen anders ligt dan daarbinnen en overdag ook weer anders dan 's nachts.”

De uitspraak van de kantonrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Roermond staat overigens niet op zich. De kantonrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, deed een vergelijkbare uitspraak⁸ in een zaak waarin de centrale verwarming tussen 0:00-6:00 uur is verlaagd van maximaal 22 graden naar maximaal 19 graden. Deze instelling zorgt ervoor dat de beschreven minimumnorm in het Gebrekenboek voor wat betreft de woonkamer en badkamer in de (loop van de) nachtelijke uren niet wordt gehaald. De kantonrechter acht zich echter niet aan het Gebrekenboek gebonden en overweegt dat verwarming tot 19 graden in de nacht objectief gezien van een aanvaardbaar niveau is, comfortabel te achten is en geen verminderd woongenot oplevert.

Dat de verwarming gedurende de gehele nacht volledig wordt uitgeschakeld (thans besproken zaak), voelt aan als een stevige beperking. Hoewel de temperatuur na middernacht niet direct een val zal maken, kan dit voor huurders die in nachtelijke uren wel warmte wensen in de loop van de nacht best wel een oncomfortabele temperatuur opleveren. Ook het weer opwarmen van de woning in de ochtend zal meer tijd vergen. Wellicht is een nachtuitschakeling, zonder contractuele voorziening, dan ook eerder als gebrek aan te duiden dan een nachtverlaging (bijvoorbeeld tot 15-19 graden).

Andersom en gechargeerd kan ook in die situatie worden gesteld: ligt in de gebrekenregeling besloten dat een (kleine) minderheid de meerderheid op kosten zou kunnen mogen jagen (in verband met de verplichting om het gebrek op te heffen)? Hiertegenover staat dat een eenvoudige individuele oplossing mogelijk is, zoals de kantonrechter in de besproken uitspraak ook oppert. De tijdsgeest, waarin duurzaam beheer een belangrijke rol speelt, leidt naar ons idee tot een gerechtvaardigde verschuiving van de uitspraak van de kantonrechter in 1991 naar de gedachte dat nachtverlaging geen gebrek zou opleveren. De uitwerking van de gebreksdefinitie is immers niet in beton gegoten.

Zoals in veel gevallen hangt een en ander af van de omstandigheden van het geval en is communicatie de sleutel: de

verhuurder zou er goed aan om hun woningen waar nachtverlaging van toepassing is als zodanig te adverteren en hierover een bepaling op te nemen in de huurovereenkomst. Dan weet de huurder wat hij kan verwachten.

Mr. J.J.P.M. van Reisen & mr. M. van den Oord

WR 2018/127

Rechtbank Limburg (Kamer voor kantonzaken Maastricht)
20 juni 2018, nr. 6254626 CV EXPL 17-6545

(Mr. P. Hoekstra)

m.nt. mr. J.J.P.M. van Reisen & mr. M. van den Oord onder
WR 2018/126

(art. 7:204 lid 2 BW)

Gebreken – woonruimte: verlaging tot 19 °C 's nachts verwarmingsinstallatie wooncomplex geen gebrek

Het gehuurde appartement is samen met de andere appartementen in het appartementencomplex aangesloten op één centrale verwarmingsinstallatie. De instelling van die centrale installatie is (maximaal) 22 graden gedurende de dag en (maximaal) 19 graden tussen 00:00-06:00 uur (nachtverlaging, ingegeven door financiële en technische aspecten). Gelet op de centrale instellingen en de uitkomst van de onderzoeken, zouden de temperaturen genoemd in de toelichting van het gebrekenboek in die ruimten in principe moeten worden behaald, met dien verstande dat de warmte is gemaximeerd tot 19 graden in de nachtelijke uren. Gelet op de maximalisering zullen die minimumnormen voor wat betreft de woonkamer en badkamer niet worden gehaald in de nachtelijke uren. De kantonrechter oordeelt dat de verlaging tot 19 graden in de nachtelijke uren geen gebrek is dat het woongenot schaadt als bedoeld in art. 7:204 BW. De kantonrechter is niet gebonden aan het gebrekenboek. De doorsnee huurder maakt gedurende de nacht niet op een zodanige wijze gebruik van het gehuurde dat de verlaagde stand als een probleem zal worden ervaren. Verwarming tot 19 graden gedurende de nacht is objectief gezien van een aanvaardbaar niveau c.q. comfortabel te achten en levert geen verminderd woongenot op. Huurder heeft een andere subjectieve beleving, maar dit maakt er geen objectieve maatstaf van.

Eisende partij:

1 X.

2 Y., wonend te Landgraaf

Gemachtigde:

mr. O.A. Huisman

tegen

Gedaagde partij:

Woningstichting Heemwonen, gevestigd te Kerkrade

Gemachtigde:

mr. M.W. Huijbers

⁷ Rb. Amsterdam 14 mei 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BM6103, WR 2010/60, r.o. 5.

⁸ Rb. Limburg 20 juni 2018, zaaknummer 6254626 CV EXPL 17-6545, WR 2018/127.

Rechtbank Limburg (Kantonrechter Maastricht) 20 juni 2018

(...)

2 De feiten

2.1 (De rechtsvoorganger van) Heemwonen verhuurt sedert 1997 aan X. [X. wordt hierna Huurder genoemd, red.] c.s. een appartement aan de A.-straat 00 te Landgraaf. Het gehuurde is gelegen in een appartementencomplex met 53 appartementen.

2.2 Het gehuurde is, tezamen met de andere appartementen, aangesloten op één centrale verwarmingsinstallatie. De instelling van die centrale installatie is (maximaal) 22 graden gedurende de dag en (maximaal) 19 graden tussen 00:00-06:00 uur (zogenaamde nachtverlaging, ingegeven door financiële en technische aspecten).

2.3 In 2011, 2015 en 2016 heeft Huurder c.s. erover geklaagd dat het gehuurde niet naar behoren is te verwarmen. In 2011 heeft de firma Hajnadi Klimmaattechniek in opdracht van Heemwonen een onderzoek in het gehuurde uitgevoerd.

2.4 Bij brief van 16 november 2016 heeft Huurder c.s. meegedeeld dat er recentelijk een nieuwe verwarmingsinstallatie in het complex is geplaatst en dat sindsdien het gehuurde niet warmer is te krijgen dan 20 graden.

2.5 Naar aanleiding van die klacht heeft Heemwonen opdracht gegeven aan PVM Appartementen om te onderzoeken of er sprake is van een warmtelek. In dat kader is een thermografisch onderzoek verricht.

2.6 Heemwonen heeft daarnaast opdracht gegeven aan Breman Utiliteit om te onderzoeken of de verwarmingscapaciteit, zoals die in het gehuurde aanwezig is, voldoende is om de woning naar behoren te verwarmen. In dit kader is eerst een transmissieberekening verricht, op basis waarvan is vastgesteld welke verwarmingscapaciteit per ruimte in de woning nodig is om deze ruimte naar behoren te kunnen verwarmen. Vervolgens is de capaciteit berekend van de in de woning aanwezige radiatoren. Geconcludeerd is dat de radiatoren in het gehuurde voldoende capaciteit hebben om de betreffende ruimten naar behoren te verwarmen. Deze conclusie is te lezen in een emailbericht van Breman Utiliteit aan Heemwonen op 1 juni 2017.

3 Het geschil

3.1 Huurder c.s. vordert, samengevat en na wijziging van eis,

- veroordeling van Heemwonen tot het verhelpen van het gebrek aan de warmtelevering, op straffe van een dwangsom,
- vermindering van de huurprijs met 60% vanaf 16 november 2016 totdat het gebrek is verholpen,
- veroordeling van Heemwonen in de kosten.

3.2. Huurder c.s. legt hieraan ten grondslag dat sprake is van een (overig) ernstig gebrek als bedoeld in categorie C, onder 2 van het Gebrekenboek Huurcommissie en daarmee

van een vermindering van het huurgenot op grond waarvan huurvermindering wordt gevorderd (ex artikel 7:207 BW).

3.3 Heemwonen voert verweer.

4 De beoordeling

4.1 In het gebrekenboek is als gebrek in categorie C onder punt 2 opgenomen:

“Een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmteafgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is.”

In de omschrijving/toelichting is het volgende opgenomen:

“Uitgangspunt is de feitelijk gehuurde situatie of de bij ingang van de verhuring bedoelde bestemming van de diverse ruimten. In elk geval behoort de temperatuur te worden gehaald die is berekend ten tijde van de aanleg van de installatie. In het algemeen zal de Huurcommissie aansluiting zoeken bij de ontwerpeisen die golden ten tijde van aanleg.

Als minimale eis wordt echter aangehouden de rond 1960 geldende normering, ook als de installatie vóór 1960 reeds is aangelegd. Deze normering bedroeg voor het hoofdwoonvertrek 20 graden, de badruimte 22 graden, de keuken 15 graden en de overige verblijfsruimten 12 graden.”

4.2 Het beweerde gebrek komt neer op het volgende:

- 1 de centrale verwarmingsinstallatie is volgens Huurder c.s. zo ingesteld dat bij een buitentemperatuur van hoger dan 15 graden geen warmte wordt geleverd,
- 2 de nachtverlaging op zichzelf wordt als een gebrek gekwalificeerd,
- 3 Huurder c.s. vermoedt dat sprake is van een warmtelek. Een defect aan de centrale verwarmingsinstallatie als zodanig en/of aan de individuele radiatoren in het gehuurde is niet gesteld. De radiatoren hebben voldoende capaciteit. Het gaat om de instellingen van de centrale verwarmingsinstallatie in zijn algemeenheid (ad 1) als specifiek in de nacht (ad 2). Deze instellingen gelden voor het gehele complex.

Buitentemperatuur

4.2.1 Voor de stelling dat de warmtelevering afhankelijk is gemaakt van de buitentemperatuur verwijst Huurder c.s. ten eerste naar de algemene voorwaarden van Heemwonen. Met de omstandigheid dat in de algemene voorwaarden is opgenomen dat geen ‘aanspraak’ kan worden gemaakt op warmtelevering bij een buitentemperatuur van meer dan 15 graden, is evenwel niet gegeven dat er bij een buitentemperatuur van minimaal 15 graden feitelijk geen warmte wordt ‘geleverd’. Heemwonen heeft uitvoerig toegelicht dat deze bepaling moet worden gezien tegen de achtergrond van de compensatieverplichting bij

uitval van warmte zoals die in de Warmtewet is opgenomen, terwijl Heemwonen ook een toelichting heeft gegeven over de instellingen. De verwijzing naar die algemene voorwaarden treft dan ook geen doel. Huurder c.s. stelt voorts dat ook medebewoners erover klagen dat de levering van warmte afhankelijk is van de buitentemperatuur, maar laat na deze stelling te onderbouwen. Uit het Infoblad Huurdersbelangenvereniging Rondom de B. van september 2017 is niet op te maken dat er klachten zijn over (juist) het afsluiten van de levering van warmte. Er zijn geen concrete klachten van omwonenden ingebracht en Heemwonen betwist dergelijke klachten van omwonenden te hebben ontvangen. Er is dan ook niet komen vast te staan dat de centrale verwarmingsinstallatie zo is ingesteld dat er bij een buitentemperatuur van 15 graden of hoger geen warmte wordt geleverd. De eigen klachten van Huurder c.s. vormen hiervan geen bewijs, daarbij in aanmerking nemende dat aldus niet is gebleken dat een of meer van de andere bewoners van het complex hebben geklaagd over het bij tijd en wijle niet functioneren van de verwarming terwijl dit in dat geval wel voor de hand had gelegen. De bij akte gegeven transcriptie van een telefoongesprek op 7 april 2018 met de firma Hajnadi Klimaattechniek wordt gepasseerd. Huurder c.s. is bij akte immers enkel in de gelegenheid gesteld om te reageren op de overgelegde producties bij dupliek en deze transcriptie ziet daar niet op.

Nachtverlaging

4.2.2 Gelet op de centrale instellingen, zoals Heemwonen die heeft geschetst, en de uitkomst van de onderzoeken, zouden de temperaturen genoemd in de toelichting van het gebrekenboek – waarop Huurder c.s. zich beroept – in die ruimten in principe moeten worden behaald, met dien verstande dat de warmte is gemaximeerd tot 19 graden in de nachtelijke uren. Gelet op de maximalisering zullen die minimumnormen voor wat betreft de woonkamer en badkamer niet worden gehaald in de nachtelijke uren. Huurder c.s. wil dat de nachtverlaging wordt uitgeschakeld (hetgeen dan voor het gehele complex zou hebben te gelden). Naar het oordeel van de kantonrechter is de verlaging tot 19 graden in de nachtelijke uren niet aan te merken als een gebrek dat het woongenot schaadt als bedoeld in artikel 7:204 BW. De omstandigheid dat in voormelde omschrijving/toelichting geen voorbehoud is gemaakt voor wat betreft de nachtelijke uren maakt dit niet anders. De kantonrechter is niet gebonden aan het gebrekenboek. De doorsnee huurder maakt gedurende de nacht niet op een zodanige wijze gebruik van het gehuurde dat de verlaagde stand als een probleem zal worden ervaren. Verwarming tot 19 graden gedurende de nacht is objectief gezien van een aanvaardbaar niveau c.q. comfortabel te achten en levert geen verminderd huurgenot op. Huurder c.s. heeft een andere subjectieve beleving, maar dit maakt er geen objectieve maatstaf van. Uit voormeld Infoblad blijkt weliswaar dat bewoners op een gegeven moment klachten hebben geuit over de te behalen temperatuur in de ochtend voor wat betreft de badkamer maar na een voorlichtingsbijeenkomst waren deze klachten verholpen.

Deze klachten kunnen dan ook niet aan een gebrek worden toegeschreven.

Warmtelek

4.2.3 Huurder c.s. 'vermoedt' dat sprake is van een warmtelek en baseert dit op een hoog energieverbruik. Huurder c.s. heeft evenwel niet onderbouwd dat dit energieverbruik juist aan een warmtelek is te wijten, terwijl voor een hoog energieverbruik meerdere oorzaken zijn aan te wijzen. Hoewel het ook de kantonrechter onduidelijk is waarop Heemwonen haar stelling baseert dat het thermografisch onderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van een warmtelek, laat dit onverlet dat Huurder c.s. niet heeft voldaan aan de stelplicht. Huurder c.s. heeft ook niet gesteld dat uit de onderzoeken die in opdracht van Heemwonen hebben plaatsgevonden dient te worden geconcludeerd dat (wel) sprake is van een warmtelek. Huurder c.s. heeft in dit kader ook geen concreet bewijsaanbod gedaan. Er is kortom niet komen vast te staan dat sprake is van een warmtelek. Huurder c.s. stelt ten aanzien van het (beweerde) warmtelek in de dagvaarding dat gevorderd wordt dat Heemwonen de resultaten van dit thermografisch onderzoek bekend maakt maar deze vordering is niet in het petitum neergelegd en behoeft daarmee geen beoordeling.

4.3 Nu niet is komen vast te staan dat aan het gehuurde een gebrek kleeft, zijn de vorderingen niet toewijsbaar. De vorderingen zullen in zijn geheel worden afgewezen.

4.4 Huurder c.s. zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld tot betaling van de proceskosten. De kosten aan de zijde van Heemwonen worden begroot op € 350 aan salaris gemachtigde (2 punten x tarief € 175).

4.5 De gevorderde nakosten zullen op de hierna in het dictum weergegeven wijze worden toegewezen.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1 wijst het gevorderde af;

5.2 veroordeelt Huurder c.s. tot betaling van de proceskosten van Heemwonen, tot de datum van dit vonnis begroot op € 350;

5.3 veroordeelt Huurder c.s., onder de voorwaarde dat Huurder c.s. niet binnen twee weken na aanschrijving door Heemwonen aan de veroordeling onder 5.2. van dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:

- € 87,50 aan salaris gemachtigde,
- te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van dit vonnis;

5.4 verklaart de kostenveroordelingen in 5.2. en 5.3 uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Noot mr. J.J.P.M. van Reisen & mr. M. van den Oord onder WR 2018/126.