

WR 2018/126

Rechtbank Limburg (Kamer voor kantonzaken Roermond)
20 december 2017, nr. 6121166 \ CV EXPL 17-5735
(Mr. G.M.P. Brouns)
m.nt. mr. J.J.P.M. van Reisen & mr. M. van den Oord¹

(art. 7:204; 7:261 lid 2 BW)

ECLI:NL:RBLIM:2017:12605

Gebreken – woonruimte: ruime meerderheid bewoners tegen opheffen nachtstand warmtelevering in wooncomplex; geen gebrek

De cv-installatie wordt tussen 23.30 uur en 6.00 uur uitgeschakeld in het woningencomplex. Huurder stelt dat hierdoor sprake is van verminderd huurgenot en een gebrek. Vaststaat dat de 'nachtstand' alleen ten aanzien van het gehele complex kan worden opgeheven. Het opheffen van de 'nachtstand' heeft gevolgen voor het door de andere huurders te betalen voorschotbedrag voor de warmtelevering. Het opheffen van de 'nachtstand' dient naar het oordeel van de kantonrechter te worden aangemerkt als een wijziging in de levering van zaken of diensten als in art. 4.6 van de algemene huurvoorwaarden en art. 7:261 lid 2 BW. Dit betekent dat verhuurster voor het doorvoeren van die wijziging overeenstemming moet bereiken met ten minste 70% van de huurders. Dit percentage is niet gehaald. De kantonrechter oordeelt dat de contractuele verplichtingen van verhuurster prevaleren boven de publiekrechtelijke bepalingen uit de Warmtewet. Bovendien is het voor huurder mogelijk om 's nachts van warmte te worden voorzien, door bijvoorbeeld zelf een kachelte in zijn appartement te plaatsen. Nu een ruime meerderheid van de huurders geen opheffing van de 'nachtstand' wenst, is er geen sprake van een gebrek. Verhuurster is evenmin tekortgeschoten in de nakoming van haar contractuele en wettelijke verplichtingen als verhuurder.

Eisende partij:

1. X., wonend te Sittard
2. Y., wonend te Sittard

Gemachtigde:

O.A. Hulsman
tegen

Gedaagde partij:

Stichting ZOWonen, gevestigd te Sittard, gemeente Sittard-Geleen

Gemachtigde:

R.H.M. Vleeshouwers

Rechtbank Limburg (Kantonrechter Roermond) 20 december 2017

(...)

¹ Mr. J.J.P.M. van Reisen en mr. M. van den Oord zijn respectievelijk advocaat te Rotterdam en te Woerden.

2 De feiten

2.1 X. huurt van ZOWonen met ingang van 3 mei 2016 het appartement gelegen aan de A. 00 in Sittard. De huurprijs bedraagt € 592,55 per maand, de servicekosten € 120,62.

2.2 Het appartement van X. is gelegen in een appartementencomplex van meer dan 250 appartementen dat uit meerdere gebouwen bestaat. Het appartementencomplex van X. ligt in de oudbouw en telt 129 appartementen.

2.3 De warmte benodigd voor de verwarming van de appartementen wordt in het centrale ketelhuis opgewekt door een aantal gasgestookte cv-toestellen. Tussen 23.30 uur en 6.00 uur zijn de cv-toestellen uitgeschakeld en wordt er geen warmte geleverd.

2.4 Op 3 maart 2017 heeft X. een handtekeningactie gehouden waarbij aan de huurders van het appartementencomplex waar X. woonachtig is de vraag werd gesteld of zij 24 uur per dag verwarming zouden willen hebben. Deze vraag werd door 73 huurders bevestigend beantwoord.

2.5 Bij brief van 5 april 2017 heeft ZOWonen de bewoners van het complex geïnformeerd over de uitkomsten van de handtekeningactie. In die brief heeft ZOWonen gewezen op een mogelijke verhoging van de stookkosten bij opheffing van de bloktijd tussen 23.30 uur en 6.00 uur. ZOWonen heeft een formulier bij haar brief gevoegd waarop de huurders aan konden geven of zij akkoord gaan met het verruimen van de stooktijden naar 24 uur per dag. Bij een instemming van tenminste 70% van de bewoners zou ZOWonen de ingestelde bloktijd vrijgeven.

2.6 Bij brief van 29 mei 2017 heeft ZOWonen de uitslag van de enquête bekend gemaakt: 60 van de respondenten wilden geen wijziging terwijl 12 van hen een aanpassing van de stooktijden wensten. ZOWonen heeft, gelet op de uitslag van de enquête, geen wijziging aangebracht in de stooktijden.

3 Het geschil

3.1 X. vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

Primair

- I ZOWonen te veroordelen tot nakoming van de huurovereenkomst door het gebrek aan de warmtelevering te herstellen, dit door de leveringsblokkade gedurende te nachtelijke uren op te heffen, op straffe van een dwangsom van € 500 per dag;
- II De huur van het appartement van X. in verband met het gederfde woongenot ten gevolge van het niet herstellen van het gebrek te verlagen met een bedrag van € 227,47 per maand vanaf 20 januari 2017;

Subsidiair

- III ZOWonen te gebieden medewerking te verlenen aan het opheffen van de onrechtmatige gedraging, inhoudende overtreding van de Warmtewet, middels opheffing van de leveringsblokkade, op straffe van een dwangsom van € 500 per dag,

IV ZOWonen te veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding bestaande uit gedeerd woongenot ten bedrag van € 222,47 per maand vanaf 20 januari 2017,

Primair en subsidiair

V ZOWonen te veroordelen in de kosten van het geding, met inbegrip van de nakosten.

3.2 ZOWonen voert verweer.

3.3 Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1 X. legt het volgende aan zijn vordering ten grondslag.

X. was er bij het aangaan van de huurovereenkomst niet van op de hoogte dat er door ZOWonen tussen 23.30 uur in de avond en 6.00 uur in de ochtend geen warmte wordt geleverd. Dit is geen omstandigheid die bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. X. is van mening dat er sprake is van een gebrek ex artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek (BW). Krachtens het gebrekenboek van de huurcommissie dient de onderbroken warmtelevering als ernstig gebrek te worden gekwalificeerd. Daarnaast handelt ZOWonen door onderbreking van de warmtelevering in strijd met de Warmtewet. Er is sprake van verminderd huurgenot, aldus X.

4.2 ZOWonen stelt zich op het standpunt dat zij in deze kwestie probeert het algemeen belang te dienen in plaats van het individueel belang van X. Zij wil haar huurders behoeden voor mogelijk extra kosten en heeft in alle zorgvuldigheid gehandeld.

Gelet op de uitkomst van de enquête is ZOWonen van mening dat er geen sprake is van een tekortkoming aan haar zijde. ZOWonen erkent dat de keuze voor een 'nachtstand' wellicht (deels) niet conform de Warmtewet is geweest.

4.3 De kantonrechter overweegt het volgende. Vast staat dat de 'nachtstand' alleen ten aanzien van het gehele complex kan worden opgeheven. ZOWonen heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het opheffen van de 'nachtstand' gevolgen heeft voor het door de andere huurders te betalen voorschotbedrag voor de warmtelevering. In artikel 4.6 van de toepasselijke algemene huurvoorwaarden is het volgende bepaald:

“Verhuurder heeft voorts het recht na overleg met huurder of met de bewonersorganisatie leveringen en diensten naar soort en omvang te beperken of uit te breiden. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder, die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste

70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.”

Een soortgelijke bepaling is te vinden in artikel 7:261 lid 2 BW.

4.4 Het opheffen van de 'nachtstand' dient naar het oordeel van de kantonrechter te worden aangemerkt als een wijziging in de levering van zaken of diensten als in artikel 4.6 van de algemene huurvoorwaarden en artikel 7:261 lid 2 BW bedoeld.

Dit betekent dat ZOWonen voor het doorvoeren van die wijziging overeenstemming moet bereiken met tenminste 70% van de huurders. Dit percentage is niet gehaald.

De kantonrechter is verder van oordeel dat de contractuele verplichtingen van ZOWonen prevaleren boven de publiekrechtelijke bepalingen uit de Warmtewet. De vraag of ZOWonen in strijd handelt met een of meer bepalingen uit de Warmtewet kan daarom in het midden blijven. Daar komt bij dat het voor X. niet absoluut onmogelijk is om 's nachts van warmte te worden voorzien, door bijvoorbeeld zelf een kacheltje in zijn appartement te plaatsen.

Nu een ruime meerderheid van de huurders geen opheffing van de 'nachtstand' wenst, kan van een gebrek naar het oordeel van de kantonrechter geen sprake zijn. ZOWonen is evenmin tekort geschoten in de nakoming van haar contractuele en wettelijke verplichtingen als verhuurder.

4.5 De kantonrechter acht geen termen aanwezig X. toe te laten tot nadere bewijslevering.

4.6 De kantonrechter komt tot de slotsom dat de vorderingen van X. moeten worden afgewezen.

4.7 X. zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De kosten aan de zijde van ZOWonen worden begroot op € 300 (2 x tarief € 150) als salaris voor de gemachtigde.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1 wijst de vorderingen af,

5.2 veroordeelt X. in de proceskosten aan de zijde van ZOWonen gevallen en tot op heden begroot op € 300.

Noot

Bij nachtverlaging wordt door een systeem van collectieve verwarming in een woningcomplex 's nachts minder (nachtverlaging) of helemaal geen (nachtschakeling) warmte geleverd. De temperatuur van de woonruimte daalt daardoor gedurende de nacht, waarna in de ochtend een (langere) opwarmtijd geldt. Het instellen van nachtverlaging past bij duurzaam beheer en beoogt kostenbesparing te bewerkstelligen. Soms is er in een complex echter een aantal huurders dat vanwege hun leefpatroon (bijvoorbeeld werk in ploegendiensten) ook gedurende de nacht een warmtevraag heeft. De vraag die huurrechtelijk gezien rijst: vormt nachtverlaging een gebrek? Nee, oordeelt de kantonrechter in bovenstaande uitspraak.

De kantonrechter vindt allereerst dat van een gebrek in het aan hem voorliggende geval geen sprake kan zijn, omdat een (ruime) meerderheid van de huurders geen opheffing van de nachtverlaging wenst (hier ging het om uitschakeling van de cv-installatie tussen 23:30 en 6:00 uur). Voor die redenering valt iets te zeggen, omdat in artikel 7:204 lid 2 BW een zelfstandige objectieve norm wordt gegeven die (onder meer) uitgaat van het verwachtingspatroon van de doorsnee huurder.² De kantonrechter gaat echter uit van de doorsnee huurder op complexniveau, terwijl artikel 7:204 lid 2 BW uitgaat van de doorsnee huurder in het algemeen. De meer principiële vraag of een huurder in verband met een ander leefpatroon niet op het door hem gewenste moment de gewenste warmte geleverd moet kunnen krijgen, doemt daarom al snel op (waarover later meer).

Het oordeel van de kantonrechter dat de nachtverlaging geen gebrek is, vloeit daarnaast voort uit de kwalificatie van het opheffen van de nachtverlaging als wijziging in de levering van zaken of diensten in de zin van artikel 7:261 lid 2 BW. Nu de nachtverlaging technisch gezien alleen voor iedereen kan worden uitgeschakeld, kan de huurder, in de woorden van artikel 7:261 lid 2 BW, slechts aan de wijziging gebonden worden, indien ten minste 70% van de huurders met die wijziging instemt. Dit percentage is na een enquête door de verhuurster niet gehaald.

Op zich lijkt de kwalificatie juist, omdat ook bij warmtelevering de beschermingsbepalingen van artikel 7:259-7:261 BW van toepassing zijn.³ Het is echter de vraag of die kwalificatie moet worden betrokken bij de kwestie of er een gebrek is, of dat het feit dat niet minimaal 70% van de huurders ingestemd heeft een reden kan zijn voor de onmogelijkheid van herstel van het gebrek (artikel 7:206 lid 1 BW). Immers, ook al zou de verhuurster het gebrek willen herstellen, dan zou dat niet mogelijk zijn omdat hij hiermee tegen de wens van de meerderheid van de huurders zou ingaan. Bekend is echter dat artikel 7:206 lid 1 BW zeer terughoudend moet worden getoetst, zodat het de vraag is of een beroep op deze juridische consequentie van artikel 7:261 lid 2 BW zou slagen.⁴ Slaagt dat beroep niet, dan leidt de kwalificatie als gebrek ertoe dat de verhuurster de nachtverlaging moet opheffen, maar het gros van de huurders niet aan de aanvullende kosten kan binden.

De voorgaande argumenten voor de stelling dat nachtverlaging niet als gebrek kwalificeert, gaan uit van 'de macht van het getal'. Of een staat of eigenschap van de gehuurde onroerende zaak als gebrek kwalificeert, behoort niet van de mening van de meerderheid (hier: meer dan 70%) af te hangen. Dat 'de macht van het getal' hier een toch rol speelt, komt echter omdat het juridisch kader ten aanzien van gebreken (artikel 7:204 lid 2 BW) en leveringen en diensten (artikel 7:258 e.v. BW) bij nachtverlaging nauw samenhangt.

Vanwege hetgeen ten aanzien van artikel 7:261 lid 2 BW en 7:206 lid 1 BW is overwogen, leidt het oordeel van de kantonrechter dan ook op zich tot een redelijke uitkomst. Het instellen van de nachtverlaging is bovendien nu juist ingegeven door het algemene belang van energie- en kostenbesparing. Dat de (minder voorkomende) individuele huurder die gedurende de nacht wel warmte wenst af te nemen daarvoor een individuele voorziening moet treffen, lijkt dan de meest wenselijke oplossing. De kantonrechter oordeelt dit ook, door te bepalen dat het betrekken van warmte niet absoluut onmogelijk is, omdat bijvoorbeeld 'een kacheltje' geplaatst kan worden.

De kantonrechter stapt in zijn oordeel wel met zevenmijlslaarzen over het Gebrekenboek (geen woord) en de Warmtewet (het contractuele kader prevaleert boven de publiekrechtelijke normen van de Warmtewet) heen. Dat is opvallend, omdat het Besluit huurprijzen woonruimte de norm van adequate verwarming bevat (Bijlage II bij het BHW, categorie C onder b). In het Gebrekenboek van de Huurcommissie is voornoemde norm geconcretiseerd met referentiewaarden voor de woonkamer en badkamer (respectievelijk 20 en 22 graden). De Warmtewet bepaalt tot slot dat de leverancier zorg moet dragen voor betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden (artikel 2 lid 1 Warmtewet). Uit de memorie van toelichting bij de Warmtewet volgt dat de wetgever gelet op de *verschillende warmteprojecten met haar eigen technische en financiële prestaties* geen generieke regel met betrekking tot een te leveren minimumtemperatuur heeft vastgesteld, maar volgt wel dat de verbruiker op door hem gewenste momenten de beschikking dient te hebben over de door hem gevraagde hoeveelheid warmte *overeenkomstig de daarvoor geldende technische prestaties*.⁵ De bijzondere aandacht in de memorie van toelichting voor de specifieke verwarmingsinstallatie in een complex laat ons inziens ruimte voor bijvoorbeeld een afspraak over leveringstijden en maximumtemperaturen, aangezien de Warmtewet levering van warmte tegen redelijke voorwaarden voorschrijft en de wet genoemde nadere afspraken ook niet expliciet verbiedt.

Vornoemde regelgeving had door de kantonrechter niet zonder toelichting gepasseerd mogen worden.

De reeds benoemde principiële vraag is en blijft of een huurder niet zelf moet kunnen bepalen of en wanneer hij zijn woning verwarmt én of een huurder dat mag verwachten. In 1991 beantwoordde de Kantonrechter te Maastricht die vraag volmondig met 'ja'.⁶ In die uitspraak oordeelde de kantonrechter destijds dat het de verhuurder niet vrijstaat om haar huurders te beperken in het gebruik van verwarming, zelfs niet als dat voor andere huurders voordeliger is. De tot nu toe behandelde uitspraken staan dus lijnrecht tegenover elkaar. Echter, een dwingendrechtelijke regeling als thans opgenomen in artikel 7:261 lid 2 BW bevatte de wet destijds nog niet.

2 Kloosterman, in: *Sdu Commentaar Huurrecht 2017*, art. 7:204, aant. C.2.

3 Zie bijvoorbeeld Rb. Den Haag 15 februari 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:1513, r.o. 5.3.

4 Jhr. mr. J.L.R.A. Huydecoper, *GS Huurrecht*, artikel 206 Boek 7 BW, aant. 5. (bijgewerkt tot 15 augustus 2012).

5 *Kamerstukken II 2002/03*, 29048, 3, p. 21 en 22-24.

6 Ktr. Maastricht 19 december 1991, ECLI:NL:KTMGMAA:1991:AK0452.

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 huurgenot 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 stelplecht. 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.