



Vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 8343643 UC EXPL 20-1354 LT/4405

Vonnis van 28 oktober 2020

inzake

EISER,
wonend in **EISER**,
verder ook te noemen: **EISER**,
eisende partij,
gemachtigde: mr. E.H.J. Slager,

tegen:

1. de stichting
GEDAAGDE 1,
verder ook te noemen: **GEDAAGDE 1**,
en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
GEDAAGDE 2,
kantoorhoudend in **GEDAAGDE 2**,
verder ook te noemen: **GEDAAGDE 2**,
gedaagde partijen,
gemachtigde: mr. M.R. de Boer.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding van 17 februari 2020;
 - de conclusie van antwoord van 27 mei 2020;
 - de conclusie van repliek van 22 juli 2020;
 - de conclusie van dupliek van 16 september 2020.

2. De feiten

- 2.1. **EISER** huurt sinds 16 september 2014 een woning van **GEDAAGDE 1**. Op grond van de huurovereenkomst moet **EISER** maandelijks een bedrag voor de woning betalen aan **GEDAAGDE 1**, welk bedrag bestaat uit een kale huurprijs en servicekosten.
- 2.2. Daarnaast heeft **EISER** een aparte huurovereenkomst met **GEDAAGDE 2**. **GEDAAGDE 2**. Op grond van deze overeenkomst (die gelieerd is aan de huurovereenkomst

met GEDAAGDE 1) moet EISER maandelijks een bedrag voor de zonnepaneleninstallatie en warmtepomp van de woning betalen aan GEDAAGDE 2 GEDAAGDE 2 . Vanaf 16 september 2014 tot juli 2018 heeft EISER hiervoor een bedrag van € 70,00 betaald. Vanaf juli 2018 is dit bedrag verlaagd naar € 55,00 per maand.

3. Het geschil

3.1. EISER vordert de hoofdelijke veroordeling van GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 om aan EISER een bedrag van € 5.039,10 te betalen (bestaande uit € 4.265,00 aan hoofdsom en € 774,10 aan buitengerechtelijke incassokosten inclusief btw), te vermeerderen met de wettelijke rente over de hoofdsom vanaf 11 februari 2020 tot de betaling. EISER vordert daarnaast dat de kantonrechter voor recht verklaart c.q. bepaalt dat EISER het maandelijks bedrag voor zonnepaneleninstallatie en warmtepomp niet verschuldigd is. Tot slot vordert EISER de hoofdelijke veroordeling van GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 in de kosten van deze procedure, waaronder de nakosten.

3.2. Ter onderbouwing van die vordering stelt EISER het volgende. GEDAAGDE 1 GEDAAGDE 1 mag volgens het beleid van de Huurcommissie geen vergoeding in rekening brengen bij EISER voor de zonnepanelen en waterpomp van de huurwoning via de servicekosten. Deze kosten worden namelijk geacht in de kale huurprijs te zitten, omdat de zonnepanelen van de huurwoning van EISER onroerende zaken zijn die onlosmakelijk met het gehuurde zijn verbonden. Hierdoor ontberen de betalingen die EISER EISER in het kader van deze zonnepanelen en warmtepomp heeft gedaan een wettelijke grondslag. De betalingen die EISER in dit kader heeft verricht, moeten daarom door EISER GEDAAGDE 1 en/of GEDAAGDE 2 terug worden betaald op grond van onverschuldigde betaling dan wel (als schadevergoeding) op grond van onrechtmatige daad.

3.3. GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 hebben gemotiveerd verweer gevoerd.

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

4. De beoordeling

Onverschuldigde betaling

4.1. Om te beginnen gaat de kantonrechter in op de vraag of EISER het door hem betaalde bedrag als onverschuldigd betaald terug kan vorderen. Volgens artikel 6:203 Burgerlijk Wetboek (BW) is hiervoor vereist dat de betaling zonder rechtsgrond is gedaan.

4.2. Tussen partijen is niet in geschil dat EISER de bedragen voor de zonnepanelen en warmtepomp heeft betaald op grond van een huurovereenkomst die hij met GEDAAGDE 2 heeft gesloten. Een dergelijke overeenkomst levert een rechtsgrond voor de betaling op. Er zou in deze situatie pas sprake zijn van onverschuldigde betaling, indien deze rechtsgrond (de overeenkomst) weg zou vallen. Dit zou het geval zijn, indien de overeenkomst nietig is of wanneer er een (geslaagd) beroep op de vernietigbaarheid hiervan wordt gedaan. Nietigheid is hier niet aan de orde en EISER

heeft geen beroep gedaan op de vernietigbaarheid van de huurovereenkomst. Een (terug)vordering op grond van onverschuldigde betaling is daarom niet mogelijk.

Onrechtmatige daad

4.3. Voorts komt de vraag aan de orde of sprake is van een onrechtmatige daad in de zin van artikel 6:162 BW. Volgens EISER is sprake van een onrechtmatige daad, omdat GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 (een moeder en dochtermaatschappij) gezamenlijk in strijd hebben gehandeld met het beleid van de huurcommissie door EISER twee afzonderlijke overeenkomsten te laten sluiten betreffende het gehuurde en zo EISER dubbel laten betalen voor de energievoorzieningen in het gehuurde. De prijs voor de huur van zonnepanelen en de warmtepomp moet namelijk worden geacht te zijn inbegrepen in de kale huurprijs.

4.4. De kantonrechter volgt EISER niet om de volgende redenen. EISER gaat ervan uit dat handelen in strijd met het beleid van de Huurcommissie zonder meer een onrechtmatige daad oplevert, maar heeft dat niet onderbouwd. Bovendien is niet onderbouwd dat GEDAAGDE 1 en/of GEDAAGDE 2 daadwerkelijk in strijd met dit beleid handelen. De kantonrechter licht dit als volgt toe.

4.5. De woning is in 2014 gasloos gebouwd, voorzien van zonnepanelen en van een warmtepomp voor ruimteverwarming en warm tapwater, hierna de duurzame installatie. De duurzame installatie is niet tot onderdeel van de huurovereenkomst met GEDAAGDE 1 gemaakt, maar daaruit gehouden. Voor de duurzame installatie is een aparte huurovereenkomst gesloten met GEDAAGDE 2. De vraag die wordt opgeworpen is of deze constructie door de beugel kan.

4.6. In het door EISER aangehaalde beleid van de huurcommissie staat dat roerende zaken (waaronder roerende zonnepanelen) mogen worden doorberekend via de servicekosten. De huurcommissie gaat uit van de werkelijke investeringskosten en een geschatte levensduur (bij zonnepanelen 10 jaar). Onroerende zonnepanelen kunnen worden gezien als een vorm van woningverbetering en dat kan tot uitdrukking komen in de huurprijs. Die mag echter niet uitstijgen boven de maximaal redelijke huurprijs. Andere manieren van verrekening, zoals een berekening die gebaseerd is op theoretisch bespaarde elektriciteit, zijn toegestaan. Voor huurder en verhuurder geldt een ruime mate van contractsvrijheid bij het maken van afspraken over de huurprijs en de servicekosten.

4.7. Van die contractsvrijheid hebben gedaagden gebruik gemaakt en EISER is daarmee akkoord gegaan. Hij heeft de huurcommissie niet gevraagd om te toetsen of een en ander onredelijke resultaten oplevert en eventueel een juiste huurprijs vast te stellen, maar vordert simpelweg alles terug wat hij in de loop der jaren voor de duurzame installatie heeft betaald. Hij volstaat daarbij met een verwijzing naar een specifiek punt in het beleid van de huurcommissie (onroerende zonnepanelen moeten worden geacht te zijn begrepen in de kale huur) zonder het kader daarbij te betrekken en toe te lichten hoe de investering van de verhuurder in de (overige) duurzame installatie dan tot uitdrukking komt in de huurprijs.

4.8. Gedaagden hebben toegelicht, en dit is niet weersproken, dat de constructie recht doet aan het belang van sociale huurders. Op grond van het puntensysteem zou de woning namelijk in de markt gezet hebben kunnen worden voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens, uitgaande van een woning zonder verwarming. De woning is echter onder de liberalisatiegrens te huur aangeboden om huurders in staat te stellen een huurtoeslag te

krijgen. Onduidelijk is daarom welk belang dat de huurcommissie beoogt te beschermen (en waar zij haar beleid op heeft gebaseerd) volgens EISER is geschonden. Dat kan in ieder geval niet zijn dat met het sluiten van een aparte overeenkomst betreffende het gebruik voor de duurzame installatie de maximaal toelaatbare kale huur grens wordt overschreden. Ook anderszins heeft EISER niet duidelijk gemaakt in welke zin de gekozen constructie hem in een slechtere positie heeft gebracht dan wanneer zou zijn gekozen voor een kale huurprijs, waarin de aanwezigheid van de duurzame installatie en alle andere voor de beoordeling van een redelijke huurprijs relevante punten zouden zijn meegenomen.

Conclusie

4.9. Het voorgaande brengt met zich dat niet alleen de vordering tot (terug)betaling van het bedrag van € 5.039,10 wordt afgewezen, maar ook de gevorderde verklaring voor recht c.q. bepaling dat EISER de in de huurovereenkomst met GEDAAGDE 2 opgenomen bedragen niet (meer) verschuldigd is. Deze vordering is immers eveneens gebaseerd op de stelling dat de door GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 gebruikte constructie in strijd is met het beleid van de Huurcommissie.

Proceskosten

4.10. EISER heeft in deze procedure ongelijk gekregen. Daarom zal EISER de proceskosten van GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 moeten betalen. De kosten van GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2 worden begroot op € 600,00 (2 punten x tarief € 300,00) aan salaris gemachtigde.

5. De beslissing

De kantonrechter:

- 5.1. wijst de vordering af;
- 5.2. veroordeelt EISER tot betaling van de proceskosten aan de zijde van GEDAAGDE 1 en GEDAAGDE 2, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 600,00 aan salaris gemachtigde;
- 5.3. verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. D.C.P.M. Straver, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 28 oktober 2020.

Voor arosse



28 OKT. 2020

De griffier van de rechtbank
Midden-Nederland