WR 2015/65

Rechtbank Oost-Brabant 15 januari 2015, nr. 3135457 / 386 en 14-5184
(Mr. J. van der Weij)
m.nt. mr. H.M. Hielkema

(art. 3:3, 3:4 en 7:237 lid 3 BW)

ECLI:NL:RBOBR:2015:167

Huurprijs woonruimte – servicekosten: zonwering roerend; bijkomende gebruiksvergoeding voor zonwering

De kantonrechter oordeelt dat de zonwering, een knikarmscherm, geen bestanddeel van het gehuurde is in de zin van art. 3:4 BW. Het zonnescherm maakt niet naar verkeersopvattingen onderdeel uit van de gehuurde woning. Het gehuurde is zonder de zonwering een volwaardige woning. Niet is gebleken dat het gehuurde enerzijds en de zonwering anderzijds in constructief opzicht specifiek op elkaar zijn afgestemd. Gelet op de wijze waarop de zonwering aan het gehuurde is bevestigd kan de zonwering van de woning worden verwijderd zonder schade van betekenis.
De kantonrechter oordeelt tevens dat de zonwering niet moet worden geacht duurzaam met de grond te zijn verenigd (in de zin van art. 3.3 BW). Er is geen onverbrekelijke verbinding tot stand gekomen tussen de woning en de zonwering. Er zijn in deze zaak geen, althans onvoldoende, omstandigheden gesteld op grond waarvan kan worden geoordeeld dat verhuurder de naar buiten kenbare bedoeling heeft gehad de bestemming van duurzaam met de grond verenigd te zijn, aan de zonwering te geven. Ten slotte neemt de kantonrechter nog in aanmerking dat huurders bij het sluiten van de huurovereenkomst en nadien uitdrukkelijk hebben ingestemd met de bijkomende kosten voor de zonwering. De kantonrechter concludeert dat de zonwering een roerende zaak is. Er wordt een separate vergoeding voor de zonwering van € 12,95 per maand vastgesteld.

Eiseres in conventie, verweerster in reconventie:
Stichting Area, gevestigd te Uden
Gemachtigde:
mr. J.M.G.A. Sengers
tegen
Gedaagden in conventie, eisers in reconventie:
Jacobus van Dijk
en
Jannigje van Dijk-van den Heuvel, beiden wonende te Veghel
Gemachtigde:
mr. P.M.W. Spiertz

Rechtbank Oost-Brabant (Kantonrechter 's-Hertogenbosch)
15 januari 2015

(...)

2 Feiten

2.1 Van Dijk huren met ingang van 28 februari 2008 van Area de woning gelegen aan het Mergelven 103 te Veghel voor een huurprijs van thans € 559,38 exclusief servicekosten per maand. Daarnaast betalen Van Dijk maandelijks een voorschotbedrag van € 5,25 voor tuinonderhoud en algemeen stroomverbruik en voorts een bedrag van € 12,95 als vaste vergoeding voor zonwering. De zonwering bestaat uit een zogenaamd 'knikarm-scherm'.
2.2 Bij verzoekschrift, bij de Huurcommissie binnengekomen op 1 juli 2013, hebben Van Dijk de Huurcommissie gevraagd uitspraak te doen over de vraag of voor de zonwering naast de kale huur maandelijks servicekosten, in dit geval € 12,95, in rekening mogen worden gebracht.
2.3 In het Rapport van voorbereidend onderzoek concludeert de onderzoeksambtenaar van de Huurcommissie:

> "In de servicekosten kan slechts een gebruiksvergoeding voor roerende zaken opgenomen worden. Complexgewijs aangebrachte zonwering wordt aangemerkt als onroerende zaak. Hiervoor kan geen vergoeding in de servicekosten opgenomen worden; dergelijke kosten moeten uit de kale huurprijs komen."

2.4 In haar uitspraak van 27 januari 2014, aan partijen verzonden op 31 maart 2014, heeft de Huurcommissie overwogen dat als uitgangspunt geldt dat in de servicekosten alleen een gebruiksvergoeding kan worden geheven voor een roerende zaak. De zonwering moet volgens de Huurcommissie als een onroerende zaak worden beschouwd, omdat deze op maat is gemaakt en niet zonder beschadiging van het gehuurde kan worden gescheiden. Daarom moet de zonwering worden geacht te zijn inbegrepen in de huurprijs. Vervolgens wordt geoordeeld dat Van Dijk niet-ontvankelijk zijn in hun verzoek omdat geen sprake is van een voorschotbedrag servicekosten.

3 Vordering en verweer

3.1 Area vordert in dit geding, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
a een verklaring voor recht dat de zonwering die aan het gehuurde is aangebracht een roerende zaak is;
b een verklaring voor recht dat Van Dijk voor het gebruik van de zonwering van het gehuurde aan Area een separaat te betalen vergoeding verschuldigd zijn;
c vaststelling van de vergoeding voor de zonwering op een bedrag van € 12,95 per maand;
d veroordeling van Van Dijk in de kosten van de procedure.
3.2 Area legt hieraan, kort gezegd, het volgende ten grondslag.
Zij betwist dat de zonwering moet worden aangemerkt als een onroerende zaak. Volgens haar moet zonwering worden vergeleken rolluiken en stoffering, welke zaken ook als roerend worden aangemerkt. De zonwering kan niet worden aangemerkt als bestanddeel in de zin van artikel 3:4 van het

Burgerlijk Wetboek (BW). De zonwering is weliswaar dienstig aan het gehuurde maar is daarmee niet onverbrekelijk verbonden. Het gehuurde is zonder de zonwering niet incompleet en de zonwering kan zonder noemenswaardige beschadiging weer van het gehuurde worden gescheiden. Voorts is de zonwering geen gebouw of werk in de zin van artikel 3:3 BW. Voor zover de zonwering wel als gebouw of werk zou moeten worden gekwalificeerd, geldt dat de zonwering niet duurzaam met de grond is verenigd omdat deze niet in directe verbinding staat met de grond. Voor zover zou moeten worden aangenomen dat de zonwering wel met de grond is verenigd, geldt dat die vereniging niet duurzaam is, omdat de zonwering eenvoudig kan worden verwijderd en kan worden aangebracht bij woningen van dezelfde soort als het gehuurde. Omdat de zonwering een roerende zaak is, kan daarvoor een aparte vergoeding naast de kale huur in rekening worden gebracht.

Voor het geval zou worden geoordeeld dat de zonwering onroerend is, stelt Area zich op het standpunt dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn als zou worden geoordeeld dat Van Dijk voor de zonwering geen vergoeding verschuldigd zijn. Immers, Area heeft de zonwering buiten de huurprijs aan Van Dijk in rekening gebracht om te voorkomen dat over de vergoeding jaarlijks een huurprijsverhoging zou zijn verschuldigd. Het is Van Dijk bekend dat de huurprijs geen dekking biedt voor de zonwering. Het is, zo stelt Area, in strijd met de redelijkheid en billijkheid, als Van Dijk wel het genot hebben van de zonwering, maar daarvoor geen vergoeding meer betalen.

3.3 Van Dijk voeren verweer.

Zij stellen zich op het standpunt dat de zonwering, een knikarm-scherm, onroerend is. Het is een onzelfstandig bestanddeel van het gehuurde en is op meerdere plaatsen in de muur verankerd met zware bouten. Het is zodanig aangebracht dat het verwijderen ervan tijdrovend en lastig is en niet kan plaatsvinden zonder schade toe te brengen aan het gehuurde. Dat het zonnescherm herplaatst kan worden, doet volgens Van Dijk niet ter zake. Door natrekking is het zonnescherm onroerend geworden. Het zonnescherm kan volgens Van Dijk niet worden vergeleken met stoffering. Stoffering is snel, eenvoudig en zonder beschadiging uit het gehuurde te verwijderen. Voorts stellen Van Dijk dat het zonnescherm wel een werk is in de zin van artikel 3:3 BW. Volgens Van Dijk moet dat begrip niet restrictief worden uitgelegd.

Op grond van het voorgaande zijn Van Dijk van mening dat het zonnescherm behoort tot de onroerende zaak waarvoor zij maandelijks de huurpenningen betalen. Daarom kan voor het scherm naast de maandelijkse huur geen aparte vergoeding verschuldigd zijn. Het is Van Dijk bekend dat er andere huurders zijn die voor het zonnescherm geen aparte vergoeding betalen.

De redelijkheid en billijkheid kan volgens Van Dijk niet tot een ander oordeel leiden, omdat een aparte vergoeding tot gevolg zal hebben dat Van Dijk nog lang nadat de economische levensduur van het scherm is verstreken, voor het scherm zouden moeten betalen. Daardoor zou Area ten koste van Van Dijk ongerechtvaardigd worden verrijkt.

Van Dijk concluderen tot afwijzing van de vorderingen van Area met veroordeling van Area in de kosten van de procedure in conventie.

3.4 In reconventie vorderen Van Dijk, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

a € 777 aan onverschuldigde betalingen voor het zonnescherm over de afgelopen vijf jaren;
b de wettelijke rente over € 777 vanaf de datum van de conclusie van antwoord;
c € 117 aan buitengerechtelijke incassokosten;
d veroordeling van Area in de kosten van de procedure.

3.5 Op hetgeen partijen over en weer verder nog hebben aangevoerd zal, voor zover nodig, onder de beoordeling worden ingegaan.

4 Beoordeling

4.1 Vanwege hun onderlinge samenhang zullen de vorderingen in conventie en in reconventie hierna gezamenlijk worden behandeld.

4.2 Vanwege hun onderlinge samenhang zullen de vorderingen in conventie en in reconventie hierna gezamenlijk worden behandeld.

4.3 Dat de zonwering roerend was voorafgaand aan de bevestiging ervan aan het gehuurde, spreekt voor zich. Van Dijk stellen zich echter op het standpunt dat de zonwering onroerend is geworden door de bevestiging aan het gehuurde, omdat het een bestanddeel is geworden van het gehuurde, dan wel een werk is dat via het gehuurde duurzaam met de grond is verenigd.

4.4 De kantonrechter oordeelt dat het zonwering niet kan worden aangemerkt als een bestanddeel van het gehuurde in de zin van artikel 3:4 BW.

Onvoldoende is gesteld of gebleken dat het zonnescherm naar verkeersopvattingen onderdeel uitmaakt van het gehuurde. Zo kan niet worden gezegd dat het gehuurde zonder de zonwering incompleet is. Het gehuurde is zonder de zonwering een volwaardige woning. Voorts geldt dat de stelling van Van Dijk dat de zonwering op maat is gemaakt, op zichzelf nog niet betekent dat de zonwering daarmee onderdeel is geworden van het gehuurde. Area heeft van die stelling gezegd dat het gaat om standaardmaten en dat de zonwering probleemloos aan een andere woning kan worden bevestigd. Niet is gebleken dat het gehuurde enerzijds en de zonwering anderzijds in constructief opzicht specifiek op elkaar zijn afgestemd. Van Dijk hebben wel gesteld dat aan alle woningen in hun blok en ook aan andere woonblokken de zonwering is aangebracht, maar uit niets blijkt dat bij de bouw van woningen rekening is gehouden met de plaatsing van deze specifieke zonwering. Daarnaast heeft Area aangevoerd dat het gaat om standaard zonwering die aan verschillende soorten woningen kan worden aangebracht. Dat het verwijderen van de zonwering tijdrovend en lastig zou zijn, zoals Van Dijk stellen, is onvoldoende onderbouwd. Overigens geldt dat, ook als daarvan zou worden uitgegaan, dat dit op zichzelf niet betekent dat het gehuurde en de zonwering als één zaak moeten worden gezien, omdat daaruit

niet blijkt dat de woning en de zonwering niet van elkaar kunnen worden gescheiden.
Ten slotte is niet gebleken dat, gelet op de wijze waarop de zonwering aan het gehuurde is bevestigd, dit niet zonder schade van betekenis aan de zonwering of aan het gehuurde van de woning kan worden verwijderd. Uit de stukken, met de daarbij overgelegde foto's blijkt dat de zonwering met vier bouten in de buitenmuur is verankerd. De gaten die na verwijdering achterblijven kunnen op zichzelf niet worden aangemerkt als schade van betekenis. Voorts is ter zitting gebleken dat er weliswaar een verbinding van buiten naar binnen is aangelegd, zodat de zonwering met een schakelaar van binnenuit kan worden bediend, echter uit de eigen stellingen van Van Dijk blijkt dat die schakelaar onderdeel is van een paneel met lichtknoppen. Na verwijdering van de zonwering blijft ofwel een schakelaar op het paneel aanwezig die geen functie meer heeft, ofwel de plek van de schakelaar kan worden afgedekt met een afdekplaatje. Ook dit kan niet worden aangemerkt als schade van betekenis.
4.5 Vervolgens ligt de vraag voor of de zonwering moet worden geacht een werk te zijn dat via de woning duurzaam met de grond is verenigd in de zin van artikel 3:3 BW.
De stelling van Van Dijk dat het verwijderen van de zonwering tijdrovend en lastig is, is onvoldoende onderbouwd, maar ook als daarvan zou worden uitgegaan, volgt daaruit op zichzelf niet dat een onverbrekelijke verbinding tot stand is gekomen tussen de woning en de zonwering. Hiervoor onder 4.4 is reeds geoordeeld dat de zonwering moet worden geacht zonder schade van betekenis van de woning te kunnen worden gescheiden.
Volgens vaste rechtspraak is de technische mogelijkheid om het een bouwsel te verplaatsen echter niet van belang als het object moet worden geacht naar aard en inrichting bestemd te zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Van Dijk stellen zich, zo begrijpt de kantonrechter, op het standpunt dat die situatie zich hier voordoet.
Bij de beantwoording van de vraag of een gebouw of werk is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven moet worden gelet op de bedoeling van de bouwer, voor zover die bedoeling naar buiten kenbaar is. Onder de bouwer wordt tevens verstaan degene die opdracht heeft gegeven voor het aanbrengen van het betreffende gebouw of werk. Als onzekerheid blijkt de bestaan over de vraag of een object kan worden aangemerkt als duurzaam met de grond verenigd kunnen bij toepassing van die maatstaf en het oordeel of de bestemming van het object naar buiten toe kenbaar moet worden geacht de verkeersopvattingen in aanmerking worden genomen.
Area heeft in dit verband aangevoerd dat de zonwering niet duurzaam met de grond is verenigd en dat deze eenvoudig kan worden verwijderd als een (opvolgend) huurder dit wenst. De zonwering kan, zo stelt Area, aan andere woningen worden bevestigd. Bovendien heeft Area de zonwering mede op verzoek van Van Dijk aangebracht. Dit blijkt volgens Area wel uit het feit dat Van Dijk de huurovereenkomst met daarin de afzonderlijke kosten voor de zonwering hebben ondertekend en voorts dat zij nadien een formulier hebben getekend voor het aanbrengen van zonwering aan de zijgevel van de woning. Het is Van Dijk volgens Area bekend dat de maandelijks in rekening gebrachte kosten voor de zonwering geen 'zuivere' servicekosten zijn, maar dat de zonwering feitelijk onderdeel is van de huurprijs. Area heeft met opzet en ten bate van Van Dijk de vergoeding buiten de huurprijs in rekening gebracht om te voorkomen dat Van Dijk hiervoor jaarlijks een huurverhoging verschuldigd zouden zijn.
Van Dijk hebben bestreden dat hen bekend zou zijn dat de huurprijs geen dekking biedt voor de zonwering. Zij stellen dat zij zich juist tot de Huurcommissie hebben gewend omdat zij van mening zijn dat de huurprijs reeds voorziet in de kosten voor de zonwering.
De kantonrechter oordeelt, mede gelet op de hiervoor onder 4.4. beschreven omstandigheden, dat de zonwering niet moet worden geacht duurzaam met de grond te zijn verenigd. Er zijn voorts geen, althans onvoldoende, omstandigheden gesteld op grond waarvan, in aanmerking genomen de verkeersopvatting, kan worden geoordeeld dat Area de naar buiten kenbare bedoeling heeft gehad die bestemming aan de zonwering te geven. Ten slotte neemt de kantonrechter nog in aanmerking dat Van Dijk bij het sluiten van de huurovereenkomst en nadien uitdrukkelijk hebben ingestemd met de bijkomende kosten voor de zonwering.
4.6 De conclusie is dat de zonwering moet worden aangemerkt als een roerende zaak. Dit betekent dat de hiervoor in 3.1 onder a gevorderde verklaring voor recht kan worden toegewezen. Uit dat oordeel volgt dat Area geen belang meer heeft bij toewijzing van de in 3.1 onder b gevorderde verklaring voor recht. Uit het oordeel dat de zonwering een roerende zaak is, volgt reeds dat Area daarvoor een vergoeding in rekening mag brengen.
4.7 De vordering tot vaststelling van de vergoeding voor zonwering op € 12,95 per maand kan worden toegewezen aangezien dat bedrag, zonder verdere toelichting die niet is gegeven, op zichzelf niet kan worden aangemerkt als onredelijk.
Van Dijk hebben wel aangevoerd dat, als geoordeeld zou worden dat de zonwering roerend is, Area ongerechtvaardigd zou worden verrijkt omdat Van Dijk dan nog lang na het einde van de economische levensduur van de zonwering daarvoor zouden moeten betalen. Zij hebben aan die stelling echter geen vordering verbonden in die zin dat volgens hen een einddatum aan de verplichting tot het betalen van de vergoeding zou moeten worden verbonden. Die vraag ligt dus in dit geding niet voor.
Ten overvloede merkt de kantonrechter op dat, onder omstandigheden, gerechtvaardigd is dat op enig moment een einde komt aan de verplichting van Van Dijk tot betaling van de vergoeding, bijvoorbeeld als de zonwering geheel is betaald, is afgeschreven of het einde van de economische levensduur heeft bereikt. Dit kan anders zijn als, zoals Area heeft gesteld, de vergoeding tevens is bedoeld om onderhoud en reparaties aan de zonwering te verrichten en deze te vervangen als de zonwering het einde van de economische levensduur heeft bereikt.
4.8 Uit de beslissing in conventie volgt dat de vorderingen in reconventie dienen te worden afgewezen.

4.9 Omdat Van Dijk grotendeels ongelijk krijgen, zullen zij worden veroordeeld in de kosten van de procedure in conventie en in reconventie. De kosten in reconventie worden gelet op de samenhang met de vordering in conventie aan de zijde van Area begroot op nihil.

5 **Beslissing**

De kantonrechter:

In conventie:
verklaart voor recht dat de zonwering die aan het gehuurde is aangebracht een roerende zaak is;
stelt de door Van Dijk verschuldigde vergoeding voor zonwering vast op een bedrag van € 12,95 per maand;
veroordeelt Van Dijk in de kosten van deze procedure, tot vandaag aan de kant van Area begroot op € 97,74 aan dagvaardingskosten, € 115 aan griffierecht en € 120 aan salaris gemachtigde;
verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
wijst het meer of anders gevorderde af;

In reconventie:
wijst het gevorderde af;
veroordeelt Van Dijk in de kosten van de procedure, tot vandaag aan de zijde van Area begroot op nihil.

Noot[1]

In deze zaak betalen huurders maandelijks naast de huurprijs onder meer een vaste vergoeding van € 12,95 per maand aan verhuurder voor zonwering. De zonwering bestaat uit een zogenaamd 'knikarmscherm', dat aan de buitengevel is opgehangen. Huurders hadden de huurcommissie gevraagd of dat bedrag aan servicekosten in rekening mag worden gebracht. De huurcommissie beantwoordde deze vraag ontkennend, omdat de zonwering een onroerende zaak is. Deze is op maat gemaakt, kan niet zonder beschadiging van het gehuurde worden gescheiden en wordt dus geacht in de kale huurprijs te zijn inbegrepen, aldus de huurcommissie. Verhuurder vordert in de daarop volgende kantonprocedure een verklaring voor recht dat de zonwering een roerende zaak is, waarvoor huurders een apart te betalen vergoeding verschuldigd zijn van € 12,95 per maand.

De kantonrechter oordeelt dat de zonwering geen bestanddeel van het gehuurde in de zin van art. 3:4 BW is, omdat niet is gebleken dat het zonnescherm naar verkeersopvattingen onderdeel uitmaakt van het gehuurde. De woning is zonder de zonwering niet incompleet. Dat de zonwering op maat is gemaakt brengt op zichzelf niet met zich mee dat de zonwering onderdeel van het gehuurde is geworden. Niet is gebleken dat de woning en de zonwering in constructief opzicht specifiek op elkaar zijn afgestemd. Ook blijkt niet dat de zonwering niet zonder schade van betekenis kan worden verwijderd. Voorts oordeelt de kantonrechter dat het zonnescherm niet via de woning duurzaam met de grond verenigd als bedoeld in art. 3:3 BW. Er is geen onverbrekelijke verbinding tussen het zonnescherm en de woning. Onder deze omstandigheden oordeelt de kantonrechter dat de zonwering een roerende zaak is, waarvoor de verhuurder servicekosten in rekening mag brengen.

Op 4 maart 2015 kwam de Leidse kantonrechter tot een vergelijkbaar oordeel, evenals de Kantonrechter Rotterdam op 6 maart 2015. Opvallend is dat in beide zaken, net als in het onderhavige geval, de huurcommissie had geoordeeld dat de zonwering onroerend is.[2]

De Kantonrechter Rotterdam oordeelde 30 jaar geleden heel anders dan zijn collega's in 2015. In die zaak was de vraag aan de orde of een contractsbepaling, inhoudende dat kosten van onderhoud en vervanging van zonwering voor rekening van de huurders zijn, geldig was en zo ja, welke invloed dat beding had op de huurprijs. De huurders stelden:

> "De zonwering is opgenomen in de gesubsidieerde stichtingskosten en maakt als zodanig deel uit van de kale huur c.q. het gehuurde. Voorts kan de zonwering als onroerend worden aangemerkt althans verwijdering van de zonwering kan niet zonder aanzienlijke beschadiging (...)".

De kantonrechter was het met de huurders eens en overwoog:

> "Aan huurder kan worden toegewezen dat het zonnescherm deel uitmaakt van het gehuurde en dat de kosten van het onderhoud en de vervanging deel uitmaken van de kale huurprijs, zijnde de prijs, die voor het enkele gebruik van de woonruimte verschuldigd is (art. 1 HPW). Deze kosten vallen niet onder de overige verplichtingen bedoeld in artikel 13 HPW".[3]

Terug naar het huidige (op dit punt ongewijzigde) recht en de onderhavige uitspraak.

Aan de uitspraak kleven verscheidene aspecten. Laten we beginnen met de definitie van de begrippen 'huurprijs' en 'servicekosten', zoals neergelegd in art. 7:237 BW. De huurprijs is de vergoeding voor het enkele gebruik van de woonruimte, waaronder, zo blijkt uit art. 7:233 BW, ook de onroerende aanhorigheden vallen. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Daaronder vallen bijvoorbeeld schoonmaakwerkzaamheden en tuinonderhoud. Volgens onderdeel 3 van de bijlage van het Besluit Servicekosten vallen daar ook ter beschikking gestelde roerende zaken, zoals meubels en gordijnen, onder. Voor roerende zaken kan de verhuurder dus een vergoeding in rekening brengen via de servicekosten. Uit het Beleids-

1 Met dank aan mr. E.M. de Bie, advocaat te Amsterdam.

2 Rb. Den Haag zittingsplaats Leiden 4 maart 2015 3647912 / CV EXPL 14-7217 (niet gepubliceerd), Rb. Rotterdam 6 maart 2015 ECLI:NL:RBROT:2015:2010.

3 Ktr. Rotterdam, 18 juli 1984, *Prg.* 1984, 2213, ECLI:NL:KTGROT:1984:AL1762.

boek servicekosten en nutsvoorzieningen huurcommissie (versie juli 2014) blijkt dat voor roerende zaken jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de aankoopwaarde dan wel (na 5 jaren) 20% van de tweedehands verkoopwaarde in rekening mag worden gebracht aan de huurder.

Bij de vaststelling van de hoogte van de huurprijs komen alleen die onderdelen voor puntenwaardering in aanmerking, die tot de onroerende zaak behoren. In het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt zonwering niet genoemd. Zonwering levert dus geen punten op. Voor de aanwezigheid van zonwering (en de kosten van onderhoud en vervanging) krijgt de verhuurder dus geen punten. De vraag is of dat terecht is. Zonwering verhoogt zonder twijfel het wooncomfort, terwijl de verhuurder er kosten aan kwijt is. De verhuurder zou voor deze investering een vergoeding moeten kunnen bedingen. Het zal de gemiddelde verhuurder niet uitmaken of die vergoeding in de kale huur is ondergebracht of via de servicekosten kan worden doorbelast (hoewel dat wel verschillende gevolgen met zich mee zal brengen, omdat de (verhoging van de) kale huur en de servicekosten verschillend worden behandeld in de wet).

Het valt te betreuren dat het WWS geen mogelijkheid biedt om voor extra kwaliteit in het algemeen extra punten te berekenen. Uitsluitend bepaalde extra kwaliteit in de keuken of de badkamer kan gewaardeerd worden volgens het WWS. Als de verhuurder de kosten van zonwering ook niet via de servicekosten kan doorberekenen, komt hij er bekaaid vanaf. Zeker indien de zonwering na verloop van tijd op is. De huurder kan de verhuurder op grond van art. 7:206 lid 1 BW houden aan vervanging, zodat de verhuurder (ook dan) kosten moet maken die hij niet kan terugverdienen. Deze casus laat zien dat het huidige gesloten stelsel van onderafdeling 7.4.5.1 van het BW aan modernisering toe is.[4]

De verhuurder bestrijdt primair dat de zonwering een onroerende zaak is en stelt, subsidiair voor zover deze onroerend is, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is als zou worden geoordeeld dat de huurders voor de zonwering geen vergoeding verschuldigd zijn. Overigens stelt de verhuurder blijkens r.o. 4.5 dat het hier geen zuivere servicekosten betreft en dat de zonwering feitelijk onderdeel is van de huurprijs. Daarmee ondergraaft hij zijn primaire standpunt.

De kantonrechter lijkt zich in te kunnen leven in de benarde positie van de verhuurder en oordeelt uitgebreid gemotiveerd dat de zonwering een roerende zaak is waarvoor de verhuurder servicekosten in rekening mag brengen.

Op dat oordeel kan wellicht worden afgedongen. Het zonnescherm kan als bestanddeel van de woning worden gezien en daarmee door natrekking daarvan deel uitmaken. Dat is volgens art. 3:4 BW het geval als het bestanddeel:

a) volgens verkeersopvatting deel uit maakt van die andere zaak; óf
b) zodanig met die andere zaak verbonden is dat verwijdering niet mogelijk is zonder schade van betekenis aan het bestanddeel en/of de onroerende zaak aan te brengen.

Verdedigbaar is dat een zonnescherm, dat op maat is gemaakt, dat met bouten aan de gevel is bevestigd en dat niet zonder beschadiging kan worden verwijderd volgens verkeersopvattingen als onroerend moet worden beschouwd, zoals de Rotterdamse kantonrechter 30 jaar geleden deed.

Verdedigbaar is ook dat een zonnescherm, omdat een woning zonder zonnescherm niet incompleet is en zonder meer aan haar economische en maatschappelijke bestemming kan beantwoorden, naar verkeersopvattingen geen bestanddeel is van de woning. En of verwijdering van een zonnescherm schade van betekenis met zich brengt is twijfelachtig, indien er slechts enkele gaten in de gevel met eenvoudige middelen moeten worden gedicht.

De vraag of een zonnescherm op grond van art. 3:3 BW duurzaam met de grond is verenigd en derhalve onroerend is moet naar objectieve maatstaven worden beantwoord.[5] Daarbij is de bedoeling van de bouwer, onder wie tevens de opdrachtgever moet worden begrepen, van belang, voor zover die bedoeling naar buiten kenbaar is.[6] Als dat niet leidt tot een afdoende antwoord kunnen de verkeersopvattingen in aanmerking worden genomen bij de vraag of iets duurzaam met de grond is verenigd.[7]

Hoe het ook zij, de Rechtbank Oost-Brabant heeft zijn oordeel uitgebreid en begrijpelijk gemotiveerd.

Dat het systeem niet is toegerust op situaties als die van deze uitspraak, laat ook de toepassing van art. 7:255 BW zien. Op grond van deze bepaling heeft de verhuurder de mogelijkheid een huurprijsverhoging te bedingen als hij een woningverbetering heeft doorgevoerd die voor de huurder meer woongenot oplevert. De huurverhoging wordt uitgerekend aan de hand van de investering en de levensduur van de verbetering. Als zonwering onroerend zou zijn geldt het aanbrengen daarvan als woningverbetering in de zin van art. 7:255 BW. Maar omdat zonwering, anders dan bijvoorbeeld dubbel glas, geen punten oplevert, zal deze investering wel een huurverhoging via art. 7:255 BW kunnen opleveren indien de huurprijs onder het maximaal wettelijke niveau zit, maar niet als deze op dat niveau zit. Andere voorbeelden van dergelijke (ten onrechte) niet in het WWS gewaardeerde items (die op grond van art. 3:4 BW (wel) vaak als onroerend moeten worden gekwalificeerd): een houten

4 En dan bedoel ik niet het type modernisering van de op 1 juli 2014 ingevoerde de wet van 4 juni 2014 tot wijziging van boek zeven van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (*Stb.* 2014, 205). Zie nader *WR* 2014/132.

5 Zie bijv. HR 23 februari 1994, *NJ* 1995/465.
6 Zie bijv. HR 24 december 2010, ECLI:NL:HR:2010:BO3644.
7 Zie bijv. HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478.

vloer, een alarminstallatie, een open haard, een luchtkoelingssysteem e.d.

In het nieuwe WWS, dat op 1 oktober 2015 wordt ingevoerd, zal de maximaal wettelijke huurprijs voor 25% worden bepaald door de WOZ-waarde van de woning. De punten voor woonvorm en woonomgeving en de schaarstepunten vervallen. De WOZ-waarde wordt bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Voor zover de WOZ-waarde mede wordt bepaald door extra voorzieningen als een houten vloer en zonwering, zal het nieuwe WWS enig soelaas bieden voor het hier gesignaleerde knelpunt, maar ik betwijfel of dat voldoende is om de kosten van de verhuurder volledig te dekken.

Geconcludeerd moet worden dat het WWS onvoldoende rekening houdt met allerlei onroerende faciliteiten die de verhuurder geld kosten en die het huurgenot van de huurder verhogen. Dit knelpunt is op te lossen door in het WWS extra kwaliteit te waarderen met extra punten en die te relateren aan de investering van de verhuurder. Onbegrijpelijk is dat een luxueuze badkamer of keuken wel leiden tot extra punten, maar andere luxueuze voorzieningen niet. Het huidige (en per 1 oktober 2015 te wijzigen) WWS is een tamelijk verouderd en rigide keurslijf dat in verscheidene opzichten niet (meer) aansluit bij de realiteit en aan (verdere) vernieuwing toe is.

Mr. H.M. Hielkema

WR 2015/66

Hof 's-Hertogenbosch 9 december 2014, nr. HD 200.139.661_01
(Mrs. J.M. Brandenburg, J.P. de Haan, I. Bouter)

(art. 7:206, 7:217, 7:207 en 7:208 BW)

ECLI:NL:GHSHE:2014:5191

Gebreken – kleine herstellingen – huurprijsgevolgen bij gebreken – schadevergoeding: wat moet verhuurder of wat kan huurder zelf herstellen? huurverlaging bij substantiële vermindering huurgenot

Een van de keukenkastjes aan de bovenzijde hing los. Hiermee heeft huurder niet het genot van het gehuurde dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Het loszitten kan niet aan huurder worden toegerekend, er is sprake van een gebrek. Het herstel van het loszittende keukenkastje behoort niet tot de kleine herstellingen die de huurder zelf moet verrichten. Het hof oordeelt dat het ophangen en/of vastzetten van een keukenkastje – vanwege zijn eigen gewicht en het gewicht aan serviesgoed dat het zal moeten kunnen dragen – zodanig secuur en solide moet gebeuren dat dit niet behoort tot herstellingen die door de gemiddeld handige huurder zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht.
Als gevolg van het niet (goed) sluitende raam op de babykamer kent het hof een schadevergoeding toe vanwege hoge stookkosten. Dit gebrek is na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan. Het gebrek aan het raam van de babykamer kan aan verhuurster worden toegerekend vanaf het moment dat huurder daarvan kennis heeft gegeven aan verhuurder, in dit geval bij de inleidende dagvaarding op 21 januari 2013. Toen verhuurster wist dat dit gebrek bestond, had zij binnen bekwame tijd moeten overgaan tot herstel en het valt haar te verwijten dat zij dit niet heeft gedaan. Op 11 oktober 2013 is het raam herteld. Het hof begroot de hogere stookkosten voor wat betreft de babykamer voor ongeveer vier maanden (van 21 januari 2013 tot medio april 2013 en van medio september 2013 tot 11 oktober 2013) te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van de inleidende dagvaarding.
Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat slechts een substantiële aantasting van het huurgenot aanleiding kan zijn tot huurvermindering. Het hof oordeelt dat het loszittende keukenkastje niet leidt tot een substantiële aantasting van het huurgenot. Dit ligt anders voor wat betreft het raam van de babykamer. Gezien het feit dat een baby kwetsbaarder is dan een volwassene en gemiddeld ook meer tijd doorbrengt in de babykamer, oordeelt het hof dat een niet (goed) sluitend raam op de babykamer leidt tot een substantiële aantasting van het huurgenot, die aanleiding geeft tot huurvermindering.

Appellant:
X, wonende te Eindhoven
Advocaat:
mr. A.E.R.B. Snel
tegen
Geïntimeerde:
Stichting Woonbedrijf SWS.Hvl, gevestigd te Eindhoven
Advocaat:
mr. A. Groffen

(...)

6 **De beoordeling**

6.1 Het gaat in deze zaak om het volgende.
X. huurt vanaf 12 februari 2010 van SWS de woning aan de A.-straat in Eindhoven. Sinds 25 oktober 2010 woont Y. ook in de woning. Inmiddels woont ook het kind van X. in de woning. De huur van de woning bedraagt € 482,51 per maand.
6.2 In de onderhavige procedure vorderde X. in eerste aanleg (na vermeerdering van eis tijdens de comparitie van 15 mei 2013) herstel van de in de inleidende dagvaarding onder 9.a tot en met 9.h genoemde gebreken, € 805,18 ter zake van huurvermindering in verband met vermindering van het huurgenot als gevolg van de gebreken en € 7004,34 ter zake van schadevergoeding in verband met extra hoge stook- en elektriciteitskosten als gevolg van niet sluitende ramen en deuren, slechte isolatie en gaten en kieren in de