

IS EEN TE HOGE TEMPERATUUR IN DE WONING EEN GEBREK?

Hete zomers. Het hoort er inmiddels bij. Met als gevolg dat woningen in de zomer ook warmer worden. Sommige huurders vinden dat de verhuurder hier maatregelen tegen moet treffen. Verhuurders hoeven pas actie te ondernemen als de hitte in de woning een gebrek vormt. Wanneer hitte een gebrek is en hoe dit op verschillende wijze wordt beoordeeld door de huurcommissie en kantonrechters bespreken we in dit artikel.

Hitte een gebrek?

Hitte in de woning is pas een gebrek als een huurder dat niet hoeft te verwachten van de woning die hij huurt. Ook mag de hitte niet veroorzaakt worden door de huurder zelf.

Wat een huurder van een nieuwbouwwoning mag verwachten is opgenomen in artikel 3.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012. Dit artikel bepaalt dat voor elke nieuwbouwwoning berekend moet worden wat de norm is qua hitte. Het is een ingewikkelde berekening die technische kennis vereist. Het komt er – kort gezegd – echter op neer dat een woning volgens het Bouwbesluit gebouwd moet worden. Als dat het geval is, zal de norm gehaald moeten worden en is hitte dus niet (snel) een gebrek.

Voor bestaande woningen geldt geen norm. Het komt dan dus aan op de vraag wat een huurder mag verwachten van de woning die hij huurt. Van belang zijn dan onder andere de volgende omstandigheden:

- ▶ De ligging van de woning ten opzichte van de zon;
- ▶ De vraag of de woning direct onder het dak gelegen is of niet;
- ▶ De vraag of sprake is van een plat dak of punt dak;
- ▶ De mate waarin de woning gelucht kan worden;
- ▶ Of de woning bestemd is voor een bepaalde doelgroep.

De eerste vier punten spreken voor zich. Een woning onder het dak die in de middag op de zon staat en alleen via ventilatieroosters gelucht kan worden, zal veel warmer worden dan een woning op de begane grond die op het noorden staat en met draaiende raamdelen gelucht kan worden.

Het vijfde punt heeft ermee te maken dat bij seniorenwoningen hitte eerder als gebrek bestempeld zal worden. Senioren kunnen immers gemiddeld genomen minder goed

[lees verder >>](#)





tegen hitte. Een verhuurder die aan deze specifieke doelgroep verhuurt, behoort dan ook geen woningen aan senioren te verhuren die heel erg warm kunnen worden. Doet hij dit toch, dan moet hij maatregelen treffen om de warmte beter tegen te kunnen gaan voordat hij de woningen verhuurt. Doet de verhuurder dit niet en klaagt een huurder vervolgens dan is de kans groter dat de temperatuur in de woning als gebrek wordt bestempeld.

De TO-methode van de Huurcommissie

In de uitspraken van de huurcommissie is terug te zien dat de huurcommissie niet kijkt naar de bovenstaande punten. Het type woning dat gehuurd wordt, is niet van belang voor de beoordeling van de huurcommissie¹. De huurcommissie negeert dus de wet, maar hanteert de zogenaamde TO-methode². De huurcommissie stelt op basis van deze methode dat sprake is van een gebrek als de binnentemperatuur gedurende meer dan 300 uur per jaar boven de 26,5 graden komt terwijl de buitentemperatuur dan minstens 6 lager is. Deze methode is overigens (nog) niet in het Gebrekenboek opgenomen, maar is wel terug te zien in uitspraken.

De methode vereist dat de huurder een hele lange tijd tegelijkertijd temperatuurmetingen doet aan de binnen- en buitenzijde van de woning. Een uur boven de 26,5 graden in de woning telt namelijk pas mee in het totaal als het buiten dan 20,5 graden of lager is. Het

zal niet makkelijk voor de huurder zijn om dit aan te tonen. Ook een onderzoek in de woning door de huurcommissie is maar een momentopname. En als een procedure bij de huurcommissie in de zomer wordt gestart als de klacht ervaren wordt, zal het onderzoek in de woning in het najaar plaatsvinden. Een onderzoek heeft dan helemaal geen zin.

Ondanks het bovenstaande heeft de huurcommissie dus wel eens het hittegebrek vastgesteld. Of de huurder destijds duurmetingen van binnen en buiten de woning had aangeleverd, is niet te achterhalen. Het kan dus ook zijn dat de verhuurder onvoldoende het bewijs van de huurder heeft tegengesproken. Ook zien wij in uitspraken van de huurcommissie wel terug dat zij er soms vrij gemakkelijk vanuit gaan dat het gebrek bestaat en vooral van de verhuurder verlangen dat zij aantonen dat het gebrek niet aanwezig is. Die houding van de huurcommissie is evengoed in strijd met de wet. Een gebrek moet namelijk onomstotelijk aangetoond worden door de huurder.

Beoordeling van de kantonrechter

Hoewel de huurcommissie de TO-methode hanteert, is de rechtspraak daar (nog) niet van overtuigd. Daarbij speelt mee dat de TO-methode nooit door de bouwsector is omarmd. Daarnaast is de methode gebaseerd op temperatuurmetingen uit de zomer van 1964. De methode houdt dus geen rekening met

¹ *Huurcommissie 25 maart 2022, zaaknummer 212306.*

² *Installatie-eisen 2008; Ontwerp en montageadviezen nieuwbouweengezinswoningen en appartementen, ISSO 1 augustus 2008.*

de huidige klimaatverandering en is daarmee al sterk verouderd te noemen. Verder gaat de TO-methode er vanuit dat de slaapkamers niet geventileerd worden. Dit terwijl de bewoner bij normale bewoning van de woning de slaapkamers wel (veelvuldig) zal ventileren.

Het voorgaande betekent dat de huurcommissie de TO-methode niet zou moeten gebruiken. Het is de vraag of de huurcommissie dat gaat inzien.

In de uitspraken van de rechters valt verder op dat vooral beoordeeld wordt of een woning voldoende de hitte kwijt kan raken tijdens de nachten. De rechter lijkt dan ook duidelijk te willen aanwijzen welk fysiek onderdeel van de woning zou moeten worden aangepast om de hitte tegen te gaan. Dit terwijl de huurcommissie in feite alleen naar de temperatuur kijkt en niet naar welk onderdeel van de woning die hoge temperatuur kan verklaren. Ook weegt de rechtspraak mee dat een huurder zelf kan inschatten bij aanvang van de huurovereenkomst wat de ligging van de woning is ten opzichte van de zon ³.

Periode en hoogte huurprijsvermindering

Als sprake is van een gebrek, heeft een huurder aanspraak op vermindering van de huurprijs. De vraag is vervolgens over welke periode een huurprijsvermindering uitgesproken moet worden en welk percentage dan redelijk is.

Als eerste de periode. De extreme hitte vindt alleen in de zomermaanden plaats. In de rest van het jaar is het 'hittegebrek' dus niet aanwezig. Dit leidt ertoe dat in de rechtspraak al eens ervoor gekozen is om de huurprijsvermindering te beperken tot de periode 1 juli tot 1 oktober ⁴. Ook is er al een keer voor gekozen om wel voor het gehele jaar een huurprijsvermindering uit te spreken, maar dat dan wel met een minder hoog percentage wordt verlaagd omdat het gebrek alleen in de zomermaanden aanwezig was. Beide opties zijn acceptabel als onder de streep de verlaging van de huurprijs maar evenredig is aan de mate waarin een huurder last heeft van de hitte.

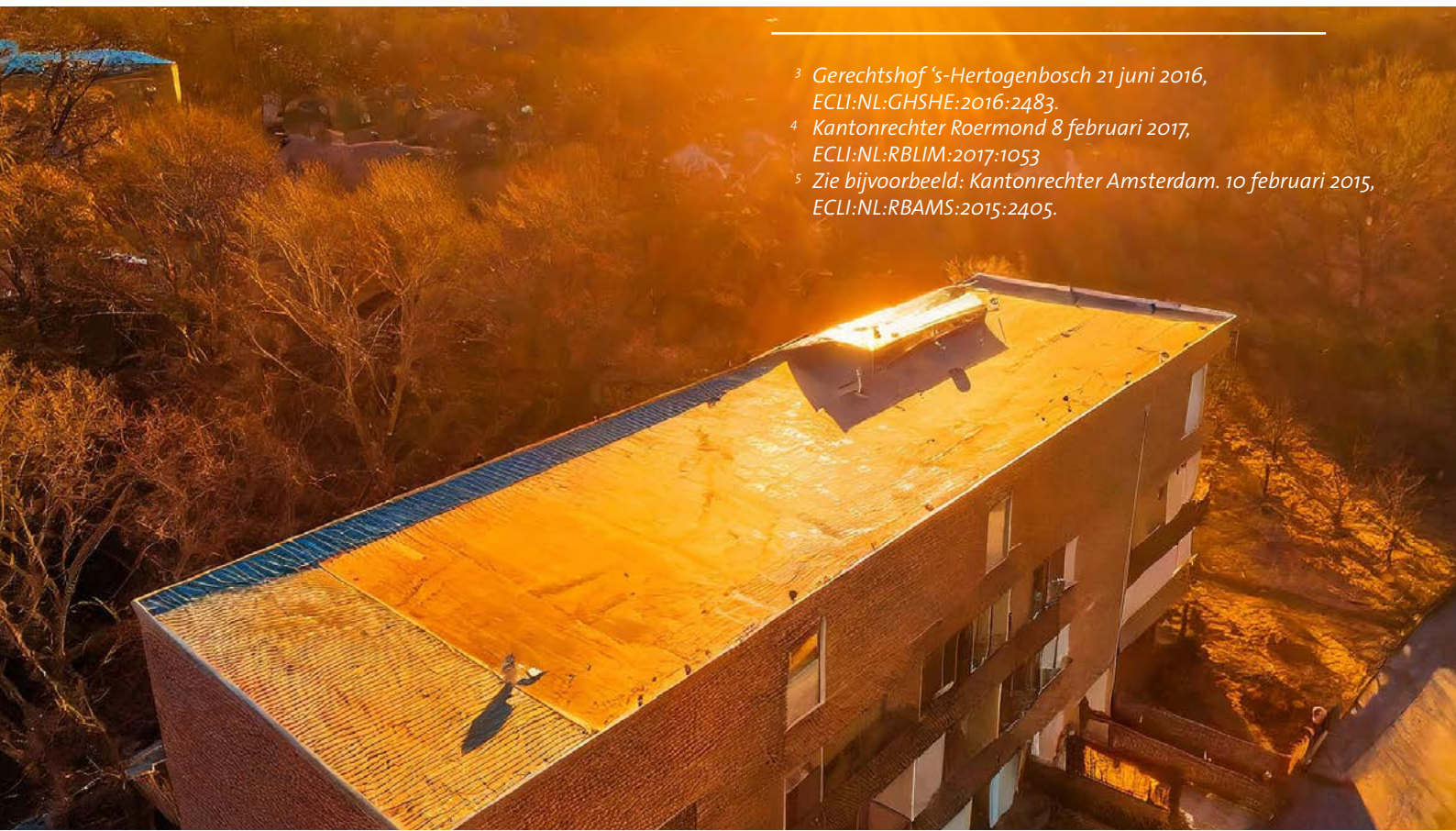
Het percentage waarmee de huur verlaagd wordt, is vaak lastiger te bepalen dan de periode. Hitte wordt door iedereen anders ervaren. Aangezien alle kamers en voorzieningen van de woning gewoon te gebruiken zijn, zou een percentage van 25% in de zomermaanden naar onze mening het absolute maximum moeten zijn. Indien ervoor gekozen wordt om de huurprijsvermindering over het gehele jaar uit te spreiden, betekent dit een huurprijsvermindering van ongeveer 5 tot 10% ⁵.

Het bovenstaande geeft weer hoe de rechtspraak tegen een huurprijsvermindering voor een hittegebrek aankijkt. De huurcommissie hanteert een geheel ander

³ *Gerechtshof 's-Hertogenbosch 21 juni 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:2483.*

⁴ *Kantonrechter Roermond 8 februari 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:1053*

⁵ *Zie bijvoorbeeld: Kantonrechter Amsterdam. 10 februari 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:2405.*



beleid. Zij menen dat 60% huurverlaging de standaard moet zijn als zij de hitte als gebrek kwalificeren. Het hanteren van standaardpercentages is echter in strijd met de wet. De huurcommissie houdt zich dus ook op dit punt niet aan de wet. De wet schrijft namelijk voor dat elke huurprijzervermindering evenredig moet zijn aan het verminderde huurgentot. Voor procedures bij de huurcommissie bepaalt het Besluit huurprijzen woonruimte verder enkel dat de huur bij gebreken uit categorie C niet verder verlaagd mag worden dan 60%. Onthoud hierbij vooral dat bij een slechte uitspraak van de huurcommissie er nog acht weken zijn om de uitspraak aan de kantonrechter voor te leggen. De kans dat de kantonrechter geen of een veel lagere huurverlaging uitspreekt is groot en daarom loont het al snel om van een uitspraak van de huurcommissie naar de rechter te gaan.

Geen gebrek: toch maatregelen

In de meeste gevallen zal hitte geen gebrek vormen. De huurder mag de hitte verwachten. Het hoort er inmiddels bij en iedereen moet wennen aan deze vorm van klimaatverandering. Dat er dan geen sprake is van een gebrek, betekent dat de verhuurder niet verplicht is om maatregelen te treffen. Wel kan de verhuurder via andere wegen de huurder tegemoet komen in zijn klacht. Zo kan de verhuurder voorstellen om zonwering aan te

brenge als de huurder daarvoor een redelijke huurverhoging betaalt. Ook kan de verhuurder tegen de huurder aangeven dat hij/zij een ZAV-aanvraag kan doen voor zonwering of bijvoorbeeld een ventilatorlamp. Een huurder zal wellicht het liefst een airconditioning willen, maar gelet op de schadelijkheid hiervan voor het milieu, is het een overweging om daar niet mee akkoord te gaan. Het zijn immers juist de woningcorporaties die op grond van het Klimaatakkoord en de Nationale Prestatieafspraken op een hoog tempo moeten gaan verduurzamen. In dat kader past niet het toestaan van aanpassingen aan de woning door huurders die het milieu beschadigen. In diezelfde lijn verbieden steeds meer woningcorporaties het volledig betegelen van de tuin zodat de tuin het hemelwater nog kan verwerken en er ook geen hittestress ontstaat. De gevolgen van klimaatverandering kunnen dus tot beleidswijzigingen leiden bij woningcorporaties op het gebied van ZAV in en buiten de woning.

Als u een huurder heeft die klaagt over hitte en u wilt ons advies daarover dan kunt u ons bellen of een e-mail sturen. Wij helpen u graag verder.



Telefoonnummer servicedesk:
088 - 4520200



NIET WERKENDE WTW-INSTALLATIE

LEIDT NIET TOT HUURPRIJSVERMINDERING



Een verhuurder is na een uitspraak van de Huurcommissie naar de kantonrechter gestapt. Zij was het niet eens met het oordeel van de Huurcommissie dat een niet-werkende warmte-terugwin-installatie (WTW-installatie) 60% huurverlaging rechtvaardigde. De kantonrechter is het met de verhuurder eens en oordeelt dat er zelfs helemaal geen aanleiding is voor een huurprijsvermindering.

Dat de WTW-installatie enige tijd niet had gewerkt, was geen punt van discussie. De periode dat de unit niet had gefunctioneerd had enkele maanden geduurd, omdat de unit in bestelling was en de levertijden lang waren. De rapporteur van de Huurcommissie komt langs en oordeelt dat de niet werkende WTW-installatie een gebrek is. De Huurcommissie neemt dat oordeel over en past bij die categorie (C) behorende maximale huurverlaging toe van 60%.

De verhuurder stelde dat voor een huurprijsvermindering wel sprake moet zijn van substantiële aantasting van het huurgenot. Daarbij wees zij er op dat de rapporteur geen geur- of stankoverlast had waargenomen. Ook waren er nog tal van andere

ventilatievoorzieningen en was er bijvoorbeeld geen sprake van een slechte luchtkwaliteit en/of schimmelvorming als gevolg van de niet werkende WTW-installatie. Kortom, dat iets hersteld moet worden, betekent niet dat dan ook direct een huurprijsvermindering toegekend moet worden. Laat staan een huurprijsvermindering van maar liefst 60%.

De kantonrechter oordeelde in het vonnis als volgt:

“[Huurder 1] en [huurder 2] hebben geen recht op vermindering van de huurprijs, omdat niet is komen vast te staan dat de defecte WTW-installatie het huurgenot substantieel heeft verminderd. Voor een aanspraak op

lees verder >>





huurprijsvermindering is niet voldoende dat komt vast te staan dat sprake is (geweest) van een gebrek aan het gehuurde. Het gebrek moet dan ook een vermindering van het huurgenot tot gevolg hebben gehad. Niet iedere vermindering van het huurgenot rechtvaardigt een vermindering van de huurprijs; die aantasting van het huurgenot moet substantieel zijn.”

De overweging van de kantonrechter is volledig in lijn met de gedachte van de wetgever. Die heeft namelijk in de toelichting op de wet al aangegeven dat een huurprijsvermindering pas kan worden toegekend bij een substantiële vermindering van het huurgenot.

De Huurcommissie moet dus niet alleen kijken of sprake is van een gebrek dat genoemd is in het Gebrekenboek, maar zal ook moeten beoordelen welke gevolgen dat gebrek heeft gehad voor het huurgenot. Wij voegen daar nog aan toe dat de Huurcommissie daarna dan ook nog de afweging moet maken, wat een evenredige huurprijsvermindering is. Het bij wijze van ‘standaard’ toepassen van 60% huurprijsvermindering bij een gebrek in de categorie C doet ook zeer vaak geen recht aan wat er nu daadwerkelijk aan de hand is in de woning. Vaak is het huurgenot dan niet ook voor 60% tijdelijk verminderd door een gebrek.



CURSUSSEN 2024 ONLINE INSCHRIJVEN

Basiscursussen

- Basisopleiding huurrecht (2 dagen) 25+26 juni
- WSNP en huurincasso (1 dag) 8+9 okt
- Renovatie en sloop; een verdieping (1 dag) 12 maart
- Inleiding huurrecht (1 dag) 28 mei
- Appartementsrecht en huurrecht:
Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag) 4 juni
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag) 12 november
- Specialisatie huurrecht 2024 (5 dagen + examens) 21 november
- 24-09, 01-10, 15-10,
05-11, 14-11, 28-11

Themacursussen

- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder? (1 ochtend) 8 maart
- Het aangaan en beëindigen van huurovereenkomsten (1 dag) 7 maart
- Wat te doen bij een burgemeester sluiting (1 ochtend) 21 maart
- Werken met de gedragsaanwijzing (1 middag) 26 maart
- Overlast: Juridische alternatieven (1 middag) 11 april
- Bewindvoering en gevolgen van huurovereenkomst (1 ochtend) 16 april
- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 ochtend) 16 mei 26 november
- Workshop: schrijven van huurovereenkomsten op maat (1 middag) 16 mei 26 november
- Aansprakelijkheid en schade (1 middag) 27 juni
- Privacyregels voor verhuurders (1 middag) 18 juni
- Workshop: Verzamelwoede (1 ochtend) 12 september
- Woningwaardering (1 middag) 12 september
- Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag) 17 september
- Geen hoofdverblijf en onderhuur (1 middag) 26 september
- Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag) 3 oktober
- ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag) 17 oktober
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag) 10 december

BROCHURE

Vraag de cursusbrochure per mail aan

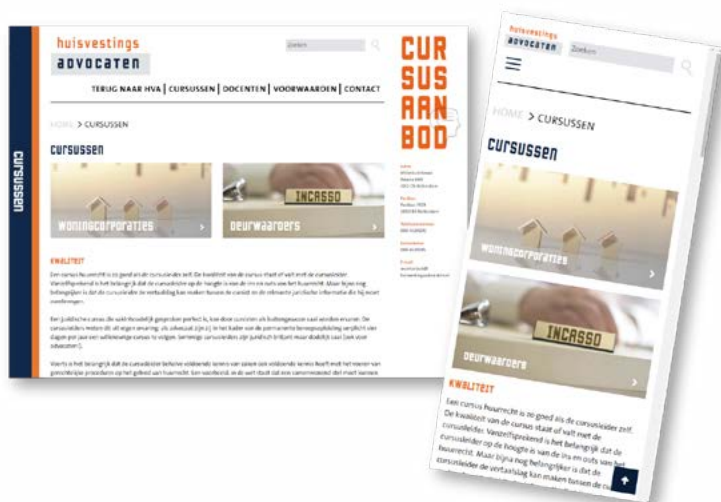
Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.



INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl



VOLG ONS



mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Sander Smeenk
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Rimmelts
mr. Yvette Rijswijk
mr. Guido Meijerink

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

**huisvestings
advocaten**

www.huisvestingsadvocaten.nl