

ECLI:NL:RBAMS:2014:1001

Instantie

Rechtbank Amsterdam

Datum uitspraak

27-02-2014

Datum publicatie

06-03-2014

Zaaknummer

2052416 CV EXPL 13-12323

Rechtsgebieden

Civiel recht

Bijzondere kenmerken

Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie

Het betreft een all-in prijs van een geliberaliseerde woning waar artikel 7: 258 BW op van toepassing is. Geoordeeld wordt dat gelet op die interpretatie en de feitelijke omstandigheden, in het bijzonder de omstandigheid dat verhuurder binnen een maand na aanvang een uitsplitsing in de huur en servicekosten heeft gemaakt, de sanctie van 258 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Redelijk is in de gegeven omstandigheden de maximale huurprijs. Tevens wordt aandacht bestaat aan de waardering van energiebesparende maatregelen en het verleende energielabel.

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

Rolnummer: 2052416 CV EXPL 13-12323

Vonnis van: 27 februari 2014

F.no.: 460

Vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

[eiser]

wonende te [woonplaats]

eiser

nader te noemen [eiser]

gemachtigde: mr. I.M. Redert

t e g e n

[gedaagde]

volgens de gemeentelijke basisadministratie ingeschreven in de gemeente [plaats],

feitelijk wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen [gedaagde]

gemachtigde: mr. M.M. de Jonge

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 8 mei 2013 inhoudende de vordering van [eiser] met producties
- de conclusie van antwoord van [gedaagde] met producties.

Ingevolge het tussenvonnis van 31 juli 2013 zijn vervolgens nog ingediend:

- de conclusie van repliek van [eiser] met producties
- de conclusie van dupliek van [gedaagde].

Daarna is vonnis bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

feiten en omstandigheden

1.

Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staan de volgende feiten en omstandigheden vast:

- [eiser] heeft bij schriftelijke overeenkomst van 11 augustus 2012 met ingang van 1 september 2012 aan [gedaagde] gehuurd de woning gelegen aan het [adres] (nader de woning te noemen). De huurovereenkomst is aangegaan voor de bepaalde tijd van een jaar, ingaande 1 september 2012. De bij aanvang overeengekomen huurprijs bedroeg aanvankelijk €1.290,00 per maand. In de huurovereenkomst is verder bepaald:

Door de verhuurder extra bijgeleverde diensten/goederen: Nuts voorzieningen, gemeentelijke belastingen, VVE kosten, stoffering, internet, TV, meubilair en witgoed.

- In een e-mail van 6 september 2012 heeft [gedaagde] aan [eiser] geschreven:

Naar aanleiding van ons gesprek en de mondelinge afspraken die daar gemaakt zijn, de schriftelijke bevestiging.[...] Ik zal zelf zorg dragen voor TV & Internet en krijg hiervoor een maandelijkse korting van €45,00 op de huurprijs van €1290,00.

De nieuwe huurprijs zal dan ook verlaagd worden naar €1245,00. [...]

- Op 18 september 2012 heeft [gedaagde] een verzoek ingediend bij de huurcommissie strekkende tot splitsing van de overeengekomen all-in huurprijs ex artikel 7:258 BW.
- Op 24 september 2012 heeft [naam] namens [eiser] per mail aan [gedaagde] geschreven, voor zover thans van belang:

[...] Hieronder tref je de splitsing van de huur en overige kosten [...]

Huur € 878,70

GWL € 125

Afvalstoffenheffing € 30,05

Meubels € 98

Waterschap € 13,25

€ 1245

- In reactie hierop heeft [gedaagde] aan [eiser] dezelfde dag gemaaild het niet met de opbouw van de huurprijs eens te zijn.
- In een mail van 26 september 2012 heeft [naam] aan [gedaagde] geschreven, onder meer, dat verhuurder op verzoek van huurder binnen de door huurder gestelde termijn een splitsing heeft gemaakt.
- Op 24 december 2009 is de woning geregistreerd met energielabel klasse C.
- Op 17 januari 2013 heeft de huurcommissie een onderzoek ingesteld. De rapporteur heeft de woning gewaardeerd op 130 punten, waarna op 5 maart 2013 de mondelinge behandeling bij de huurcommissie plaatsgevonden.

- i. Op 5 maart 2013, verzonden op 19 maart 2013, heeft de huurcommissie uitspraak gedaan, waarin zij heeft geoordeeld dat sprake is van een all-in prijs en het puntenaantal vastgesteld op 130. De huurcommissie heeft met ingang van 1 oktober 2012 de (kale) huurprijs vastgesteld op 55% van de maximale huurprijs behorende bij een woningwaardering van 130 punten, zijnde €340,22 per maand en het voorschotbedrag voor de servicekosten op €85,06 per maand, zijnde 25% van de vastgestelde maximale huurprijs.

Vordering

2.

[eiser] vordert dat de kantonrechter bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

primair

verklaart voor recht dat tussen partijen een huurprijs inclusief servicekosten van €1.245,00 geldt met ingang van 1 oktober 2012:

subsidiair

bepaalt dat de (kale) huurprijs met ingang van 1 oktober 2012 wordt vastgesteld op €878,70 per maand althans €695,74 althans €684,02 per maand althans een huurprijs en ingangsdatum door de kantonrechter in goede justitie te bepalen;

primair en subsidiair

[gedaagde] veroordeelt in de kosten van het geding.

3.

[eiser] stelt hiertoe primair dat op het moment dat hij de woning in 2008 kocht de energiesparende voorzieningen in de woning al aanwezig waren en dus toen al feitelijk sprake was van energielabel B. De huurcommissie heeft het energielabel ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Het buiten beschouwing laten van het energielabel is ook naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Een huurder heeft profijt van de energiesparende voorzieningen. Door hiermee geen rekening te houden heeft de huurcommissie geen recht gedaan aan de feitelijke situatie, hetgeen niet de bedoeling is van de wet. Bij de waardering had de huurcommissie uit moeten gaan van 28 punten in plaats van 15 punten voor de energiebesparende voorzieningen. Daarmee komt het totaal aan punten op 143, waarbij een maximum huurprijs hoort van €684,02 per maand. Omdat de liberalisatiegrens in 2012 €664,66 per maand was betekent dit dat de woning is geliberaliseerd. Het stond partijen dus vrij om een huurprijs overeen te komen.

4.

Subsidiair, voor zover de kantonrechter van oordeel dat geen sprake is van een geliberaliseerde woning, dient artikel 7:258 BW niet onverkort te worden toegepast. [gedaagde] heeft [eiser] misleid en een beroep op huurbescherming is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Partijen hebben uitgebreid gesproken over de huurprijs. [eiser] wilde de huurprijs splitsen, maar [gedaagde] wilde een all-in prijs omdat hij geen verrassingen achteraf wilde. [gedaagde] heeft de huurovereenkomst zelf opgesteld. [eiser] heeft alsnog splitsing van de huur voorgesteld maar daar is [gedaagde] niet op ingegaan. [eiser] vermoedt dat [gedaagde] bewust heeft aangestuurd op een all-in prijs om daarna direct een verzoek tot uitsplitsing te kunnen doen. [eiser] wijst erop dat hij geen ervaring heeft als verhuurder. De verhuur was van tijdelijke aard in de zin dat hij ging samenwonen en de woning tijdelijk wilde aanhouden. [gedaagde] was hiervan op de hoogte. Door de huurcommissie vastgestelde huur brengt [eiser] in financiële problemen. Daar komt bij dat zijn relatie is geëindigd en hij noodgedwongen bij zijn vader woont, terwijl hij te maken heeft met een wanbetaler. [gedaagde] heeft geen maand op tijd betaald en heeft een forse betalingsachterstand laten ontstaan.

5.

De huurcommissie heeft geconcludeerd dat het door haar vastgestelde voorschot laag is en dat bij afrekening [gedaagde] vermoedelijk zal moeten bijbetalen. [eiser] verzoekt de kantonrechter subsidiair het voorschot in redelijkheid vast te stellen op €490,00 om naheffing te voorkomen.

Verweer

6.

[gedaagde] betwist de vordering en voert, onder verwijzing naar het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 30 augustus 2007 (LJN BB8783) aan, dat ook bij het door [eiser] voorgestelde puntenaantal geen sprake is van een geliberaliseerde huurprijs. 55% van de huur behorende bij 143 punten bedraagt immers €376,20. De huurcommissie heeft terecht artikel 7:258 BW toegepast.

7.

Van omstandigheden op grond waarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een beroep op de huurprijsbescherming niet is gerechtvaardigd is niet gebleken. Het beeld dat [eiser] schetst is onjuist. [eiser] heeft vanaf het begin een all-in prijs gevraagd. [eiser] wist dat [gedaagde] bereid was een all-in prijs aan te gaan en bereid was fors meer te betalen dan de maximaal redelijke huurprijs. [eiser] is geen naïeve verhuurder maar zich bewust van de krappe woningmarkt in Amsterdam. Hij heeft zijn woning niet gedwongen hoeven te verhuren. Het voorstel tot splitsing heeft [eiser] pas gedaan nadat [gedaagde] het verzoek bij de huurcommissie had gedaan. De inhoud van de door [eiser] overgelegde verklaring van de zus van [eiser], [naam], is onwaar. Dat [eiser] mogelijk verlies lijdt is geen grond om de uitspraak van de huurcommissie terzijde te schuiven. [gedaagde] verwijst daarbij naar jurisprudentie van het Gerechtshof Amsterdam waarin het beroep op artikel 1 van het Eerste protocol EVRM werd afgewezen, welke in zijn ogen analoog op de onderhavige zaak van toepassing is. [gedaagde] heeft terecht gebruik gemaakt van haar wettelijke bevoegdheden. Daar komt bij dat [eiser] niet inzichtelijk heeft gemaakt welke kosten hij heeft voor exploitatie van de woning en wat de waardeinstijging is van de woning. Evenmin staat vast dat [eiser] structureel verlies lijdt op de exploitatie van de woning. [gedaagde] betwist het door [eiser] gestelde door hem verdiende salaris, betwist dat de door de huurcommissie vastgestelde huurprijs zijn financiële afgrond betekent en dat hij noodgedwongen bij zijn vader woont. Er is geen huurachterstand, [gedaagde] heeft nog geld van [eiser] tegoed.

8.

De huurcommissie heeft de woning terecht gewaardeerd met energielabel C. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 september 2012, de opnamedatum van het energielabel overgelegd door [eiser] is 2 december 2012. De huurcommissie kon dus niet uitgaan van energielabel B. Daarentegen is in 2009 energielabel C toegekend. Dit toegekende label C is niet afgemeld, waardoor het energielabel overgelegd door [eiser] niet geldend is. De huurcommissie is niet bevoegd om zelf een fictief energielabel aan de woning toe te kennen. [gedaagde] betwist overigens dat de woning voldoet aan de eisen voor label B.

9.

[gedaagde] verweert zich tegen de voorgestelde servicekosten en voert aan de door [eiser] genoemde posten niet zijn overeengekomen. [gedaagde] betwist dat [eiser] die posten daadwerkelijk betaalt. Volgens [gedaagde] is het voorschot van €85,06 per maand redelijk.

Beoordeling

10.

Artikel 7:262 BW bepaalt dat wanneer de huurcommissie uitspraak heeft gedaan, huurder en verhuurder worden geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

11.

De uitspraak is verzonden op 19 maart 2013. De vordering is op 8 mei 2013 en daarmee tijdig ingesteld. Ingevolge artikel 7:262 BW is dientengevolge de uitspraak van de huurcommissie komen te vervallen.

12.

Tussen partijen is niet in geschil dat een all-in huurprijs is overeengekomen. Mogelijk is dit op voorstel van [gedaagde] geweest, maar dat betekent niet dat [eiser] daarmee had moeten instemmen. Het is de uitkomst geweest van onderhandelingen, die zijn uitgemond in de aanvaarding aan de zijde van [eiser].

13.

Op grond van art. 7:258 BW moet, indien een all-in huurprijs is overeengekomen, de kale huurprijs worden vastgesteld op 55% van de maximale huurprijsgrens. Het Gerechtshof te Amsterdam heeft in de uitspraak van 30 augustus 2007, LJN BB8783 geoordeeld dat indien de op deze wijze vastgestelde huurprijs de liberalisatiegrens

niet overschrijdt, de huurprijs niet is geliberaliseerd. Dan zal volledige toepassing aan art. 7:258 BW gegeven moeten worden.

14.

Uitgaande van dit criterium zou [gedaagde] het gelijk aan zijn zijde hebben, waar hij stelt dat ook als zou worden uitgegaan van het door [eiser] voorgestane aantal punten van 143 (bij toepasselijkheid van energielabel B), geen sprake is van een geliberaliseerde huurprijs. Immers, bij aanvang van de huurovereenkomst was 55 % van de maximaal redelijke huurprijs behorende bij 143 punten (€684,02 per maand) €376,23 per maand. Deze huurprijs overschrijdt de op dat moment gehanteerde liberalisatiegrens van €664,66 per maand niet.

15.

[eiser] heeft echter gesteld dat een beroep op onverkorte toepassing van art. 7:258 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Daaromtrent overweegt de kantonrechter het volgende.

16.

Vast staat het volgende:

- -De huurovereenkomst is op 11 augustus 2012 ondertekend en in de eerste week na aanvang van de huurovereenkomst (1 september 2012) heeft [gedaagde] een huurkorting gevraagd, waarmee [eiser] heeft ingestemd. Binnen twee weken na deze afspraak heeft [gedaagde] een verzoek tot uitsplitsing van de all in-prijs gedaan bij de huurcommissie;
- -kennelijk heeft [gedaagde] - verwezen wordt naar de mail bedoeld onder 1.f - ook aan [eiser] een splitsing in de huurprijs en de bijkomende kosten gevraagd, dan wel heeft [eiser] die specificatie uit eigener beweging verstrekt. [eiser] heeft derhalve in de eerste maand na aanvang van de huurovereenkomst een uitsplitsing van de kale huurprijs en de servicekosten gegeven;
- -[gedaagde] heeft weliswaar gesteld het niet eens te zijn met de door [eiser] verstrekte uitsplitsing, doch hij heeft zijn standpunt op geen enkele wijze onderbouwd.

17.

Tegen de achtergrond van deze feitelijke omstandigheden geldt ook het volgende:

- -alhoewel het terecht en noodzakelijk is dat op het overeenkomen van een all-inprijs een sanctie wordt gesteld om de verhuurder te stimuleren tot het afstappen van all in-prijzen- bij een all in-prijs wordt de huurder immers de mogelijkheid onthouden om de huurprijs en het servicekostenvoorschot te laten toetsen op grond van art. 7:247 e.v. en art. 259 BW - dient geoordeeld te worden dat de thans geldende sanctie van art. 7:258 BW, te weten dat de kale huurprijs blijvend op het minimale niveau 55 % van de maximaal redelijke huurprijs wordt gesteld, een onevenredig zware bestraffing van de verhuurder oplevert, zeker daar waar mogelijkheden tot huurharmonisatie daarna ontbreken;
- -in de voorganger van art. 7:258 W, art. 11a-oud HPW was bepaald dat de huurder, indien een all in-prijs was overeengekomen, de huurcommissie *met redenen omkleed* kon verzoeken uitspraak te doen over de vraag óf een all in-prijs was overeengekomen. In de [nota] is over het begrip “met redenen omkleed” het volgende gezegd:

“(…) Het verdient uiteraard de voorkeur dat de huurder, alvorens hij zich tot de huurcommissie wendt, eerst tracht de verhuurder ertoe te bewegen alsnog inzicht te verschaffen in zijn betalingsverplichtingen en dus antwoord te geven op de vraag welk deel van de overeengekomen all in-prijs als huurprijs en welk deel als voorschotbedrag voor de servicekosten moet worden aangemerkt. Daarbij kan de huurder aan de verhuurder een termijn stellen, na afloop waarvan hij van de verhuurder het gevraagde inzicht wenst te hebben verkregen. (...)” Hieruit volgt dat de wetgever de bedoeling heeft gehad de verhuurder een mogelijkheid te bieden om zijn fout te herstellen, voordat de zware sanctie van art. 11a-oud Hpw zou kunnen worden toegepast.

- -in art. 7:258 BW zijn weliswaar de woorden “met redenen omkleed” niet meer opgenomen, doch uit de wetsgeschiedenis van art. 7:258 BW valt geenszins op te maken dat voornoemde bedoeling van de wetgever niet (meer) zou gelden voor de opvolger van art. 7:258 BW;
- -ook uit het thans aanhangige wetsvoorstel 33 698 (TK 2012-2013, nr. 2) waarin art. 7:258 in die zin wordt gewijzigd dat de huurder pas naar de huurcommissie kan stappen nadat hij de verhuurder een voorstel tot uitsplitsing van de all in-prijs heeft gedaan en de verhuurder met dit voorstel niet instemt, valt op te maken dat het (nog steeds) de bedoeling van de wetgever is dat de verhuurder eerst nog de mogelijkheid wordt geboden om de all in-prijs uit te splitsen, voordat de zware sanctie van art. 7:258 W aan de orde is.

18.

Gelet op de hiervoor weergegeven interpretatie van art. 7:258 BW en gelet op de specifieke feitelijke omstandigheden van dit geval, in het bijzonder de omstandigheid dat [eiser] binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst een uitsplitsing heeft gemaakt, is toepassing van de zware sanctie van 55% van de maximale huurprijs naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

19.

Gelet op al het voorgaande acht de kantonrechter vaststelling van de huurprijs op de maximaal redelijke huurprijs in dit geval redelijk en vaststelling van het voorschot op de servicekosten op 25 % daarvan.

20.

Om de (maximaal redelijke) huurprijs en het voorschot op de servicekosten vast te kunnen stellen, dient het standpunt van [eiser] beoordeeld te worden dat de huurcommissie ten onrechte is uitgegaan van energielabel C waaraan 15 punten worden toegekend. Hij stelt dat dit energielabel B moet zijn, waar 28 punten bij horen.

21.

Nu [eiser] de vaststelling heeft gevorderd van de huurprijs met ingang van 1 oktober 2012 houdt de kantonrechter die datum aan als peildatum. Dat betekent dat hoewel [eiser] aannemelijk heeft gemaakt dat per december 2012 voor de woning een energielabel B geldt, uitgegaan moet worden van energielabel C. Dat het niet onmogelijk is dat de woning feitelijk al eerder een energiegebruik heeft behorende bij energielabel B maakt niet dat hiermee rekening kan worden gehouden bij de woningwaardering. Immers, het is ingevolge het Besluit Energieprestatie gebouwen en de daarbij behorende Regeling energieprestatie gebouwen noch aan de huurcommissie noch aan de kantonrechter om dit label toe te kennen. Dat is aan de het besluit genoemde adviseur, die dit label af kan geven eerst nadat het eerdere certificaat is afgemeld door een door de minister aangewezen instelling (art 3a.2 Besluit Energieprestatie gebouwen en artt. 2 en 3 van de Regeling energieprestatie gebouwen).

22.

Nu [eiser] voor het overige de puntenwaardering niet heeft betwist, zal de kantonrechter uitgaan van de juistheid van het door de huurcommissie vastgestelde puntenaantal, te weten 130.

23.

Op grond van het voorgaande zal de (kale) huurprijs per 1 oktober 2012 worden vastgesteld gelijk aan de maximaal redelijke huurprijs behorend bij 130 punten, derhalve op €618,59 per maand en het voorschot voor de servicekosten op 25 % daarvan, derhalve op €154,50 per maand.

24.

De slotsom is dat voor de primaire grondslag van de primaire vordering onvoldoende feiten en omstandigheden zijn vast komen te staan, zodat deze vordering wordt afgewezen, maar dat de subsidiaire vordering wordt toegewezen als hiervoor is beslist.

25.

Hetgeen overigens aan argumenten over en weer is aangevoerd kan niet tot een ander oordeel leiden.

26.

Nu partijen in het ongelijk zijn gesteld zullen de proceskosten worden gecompenseerd.

BESLISSING

De kantonrechter:

stelt de huurprijs met ingang van 1 oktober 2012 vast op €618,59 per maand;

stelt het voorschot servicekosten met ingang van 1 oktober 2012 vast op €154,50 per maand;

veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van [eiser], tot de uitspraak van dit vonnis begroot op €705,82,00, waarin begrepen €400,00 aan salaris voor de gemachtigde van [eiser];

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. Y.A.M. Jacobs, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 27 februari 2014 in tegenwoordigheid van de griffier.