
ECLI:NL:GHAMS:2018:2113

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	26-06-2018
Datum publicatie	03-01-2019
Zaaknummer	200.202.442/01
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	De appellante huurt een woning van de geïntimeerde. Vordering van de verhuurster tot betaling van 'servicekosten' – naast de huurprijs – als vergoeding voor de zonnepanelen en -boiler. Anders dan de eerste rechter oordeelde, zijn de zonnepanelen en -boiler bestanddelen van de woning in de zin van artikel 3:4 BW. De vordering van de verhuurster wordt alsnog afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.202.442/01

zaak-/rolnummer rechtbank Noord-Holland : 4719084 CV EXPL 16-45

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 26 juni 2018

inzake

[appellante] ,

wonend te Den Hoorn, gemeente Texel,

appellante in principaal appel,

tevens (voorwaardelijk) incidenteel geïntimeerde,

advocaat: mr. N. Lubach te Alkmaar,

tegen

[geïntimeerde]

gevestigd te Den Burg, gemeente Texel,
geïntimeerde in principaal appel,
tevens (voorwaardelijk) incidenteel appellante,
advocaat: mr. J. de Beurs te Den Helder.

Partijen worden hierna [appellante] en [geïntimeerde] genoemd.

1 Het geding in hoger beroep

[appellante] is bij dagvaarding van 19 oktober 2016 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Noord-Holland, zittingsplaats Alkmaar (hierna: de kantonrechter), van 20 juli 2016, onder bovenvermeld zaak-/rolnummer gewezen tussen [geïntimeerde] als eiseres en [appellante] als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven;
- memorie van antwoord in principaal appel tevens houdende memorie van grieven in voorwaardelijk incidenteel appel, met producties;
- memorie van antwoord in voorwaardelijk incidenteel appel.

Ten slotte is arrest gevraagd.

[appellante] heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog de vorderingen van [geïntimeerde] zal afwijzen, met – uitvoerbaar bij voorraad – veroordeling van [geïntimeerde] in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten en rente.

[geïntimeerde] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met – uitvoerbaar bij voorraad – veroordeling van [appellante] in de kosten van het geding in hoger beroep. Voor het geval het principaal appel van [appellante] geheel of gedeeltelijk slaagt heeft [geïntimeerde] in incidenteel appel alsnog geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, zo nodig met toewijzing van hetgeen in voorwaardelijk incidenteel appel is gevorderd met veroordeling van [appellante] – uitvoerbaar bij voorraad – in de kosten van het incidenteel appel.

[appellante] heeft in voorwaardelijk incidenteel appel geconcludeerd tot afwijzing van het gevorderde met veroordeling van [geïntimeerde] in de kosten van het geding, waaronder de tenuitvoerleggingskosten.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2 De feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1 tot en met 2.6 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt. De feiten komen neer op het volgende.

- a. [appellante] huurt sinds 23 maart 2105 van [geïntimeerde] de woning aan [adres], gemeente Texel (hierna: de woning). De ten tijde van het bestreden vonnis verschuldigde kale huurprijs bedraagt € 710,68.
- b. De woning maakt deel uit van een project, waarbij [geïntimeerde] twaalf zogeheten nul-energie woningen aan 't [adres] te Den Hoorn heeft laten bouwen. De woningen van dit project zijn voorzien van zonnepanelen en een zonneboiler waarmee energie ten behoeve van de huurder wordt verkregen. Deze energie wordt verrekend met de door de huurder te betalen energie aan de energieleverancier van de woning. De huurprijzen van de woningen vallen alle onder de huurtoeslaggrens.
- c. Voorafgaand aan de bouw van deze woningen hadden [appellante] en [geïntimeerde] een intentieovereenkomst gesloten, inhoudende dat [appellante] één van de te bouwen nul-energie woningen na voltooiing van de bouw zou huren van [geïntimeerde].
- d. In de ter zake van de woning tussen [appellante] en [geïntimeerde] gesloten huurovereenkomst (hierna: de huurovereenkomst) is onder meer bepaald:

"Artikel 6

- 6.1 *Naast de kale huurprijs betaalt huurder een vergoeding voor de installaties ten behoeve van de energie, te weten de zonnepanelen en de zonneboiler. Dit bedrag (servicecomponent) is vastgesteld op € 65,- per maand en maakt geen onderdeel uit van de huurprijs. Toekomstige huurverhogingen hebben geen invloed op de servicekostencomponent.*
 - 6.2 *[geïntimeerde] geeft een garantstelling voor de maximale bijkomende kosten m.b.t. energie af voor een periode van minimaal drie jaar. Deze kosten mogen niet hoger zijn dan € 100,- per maand. Hierbij gaat [geïntimeerde] uit van normaal verbruik per woning. De termijn van drie jaar kan verlengd worden tot vijf jaar. Wijzigingen met betrekking tot het garantiebedrag hebben in elk geval de instemming van de bewonersvereniging Texel."*
- e. [geïntimeerde] had aanvankelijk, voor het sluiten van de huurovereenkomst, het bedrag aan servicekosten vastgesteld op een bedrag van € 130,- per maand. Na protest van de aspirant huurders heeft [geïntimeerde] dit bedrag verlaagd tot € 65,- per maand en heeft [geïntimeerde] in de eerste maand slechts dit bedrag in rekening gebracht en geen huur gerekend.
- f. De van de zijde van [geïntimeerde] opgemaakte notulen van de bewonersvergadering van 23 februari 2015 vermelden:

"(...)

We zitten bij elkaar omdat de huurders zijn geschrokken van het bedrag wat extra naast de huur betaald moet worden als vergoeding voor de extra investeringen die [geïntimeerde] heeft gedaan om de woning 0-energie te krijgen.

(...)

Woonlasten

(...) Grote onvrede is er wel over het zeer laat communiceren van het bedrag voor de extra duurzaamheidsinvestering. Hierop had niemand gerekend. Misschien wel een paar tientjes, maar geen € 130,-. Daar zit echt een probleem. In plaats van de gewone kosten voor gas, water en licht betaal je nu een extra component. Dit bedrag maakt geen deel uit van de huur. Huur en verbruikskosten moet je eigenlijk los van elkaar zien. De aanwezigen vinden dat dit niet goed is gecommuniceerd. (...) [geïntimeerde] ging uit van gelijke

woonlasten (huur + gebruikskosten water, electra en gas.). De aspirant-huurders gingen uit van een lager bedrag aan gebruikskosten. Juist omdat de huur op de huurtoeslaggrens ligt. Zo is dat in het verleden wel overeengekomen in de gesprekken. "U betaalt dan wel een hoge huur, maar de gebruikskosten zijn laag."

Intentieovereenkomst

(...)

Voor deze woningen is fors meer uitgegeven dan [geïntimeerde] doet voor andere woningen. We staan op het standpunt dat in principe de extra investeringen wel opgebracht moeten worden. Anders is het voor [geïntimeerde] een zeer verliesgevend project en dat is uiteraard niet de bedoeling en ook nooit geweest. Ook niet met inschatting van de risico's.

Huur en extra component

De huur is nu vastgesteld op ruim 700 euro (de huurtoeslaggrens). Elke woning heeft een aantal punten (woningwaarderingssysteem). In feite zijn de woningen een hoger huurbedrag waard, maar [geïntimeerde] heeft als beleid haar woningen onder de toeslaggrens te houden. In de intentieovereenkomst staat niets over dit component. De indruk is ontstaan dat [geïntimeerde] nu geld te kort komt en daar snel iets op verzint. Uiteraard is dat niet waar. Het is altijd de bedoeling geweest met een bedrag te komen., het probleem zit hem in de communicatie.

(...)

Hoe nu verder

Veel mensen betalen straks meer aan energie dan nu. Er is wel over een vergoeding gesproken, maar dat zou een paar tientjes kunnen zijn. (...) We spreken af dat [geïntimeerde] met een voorstel komt en dan komen we donderdag weer bij elkaar."

g. [appellante] heeft voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst aan [geïntimeerde] laten weten dat zij het niet eens is met het als servicekosten in rekening brengen van de zonnepanelenkosten, omdat volgens haar deze panelen als onroerend moeten worden aangemerkt en servicekosten slechts voor roerende zaken in rekening mogen worden gebracht. [appellante] heeft de huurovereenkomst vervolgens wel ondertekend.

h. [appellante] heeft van aanvang af geen servicekosten voor de zonnepanelen betaald.

3 De beoordeling

- 3.1 [geïntimeerde] heeft – kort gezegd – betaling van een bedrag van € 531,28 aan achterstallige servicekosten, vermeerderd met rente en kosten gevorderd en voorts betaling van een bedrag van € 65,- per maand in dit verband vanaf januari 2016. [appellante] heeft verweer gevoerd. De kantonrechter heeft eerstgenoemde post toegewezen en [appellante] voorts veroordeeld tot betaling van genoemd bedrag van € 65,- per maand vanaf 1 januari 2016 als vergoeding voor de zonnepanelen en zonneboiler, voor zolang de huurovereenkomst voortduurt. De kantonrechter heeft daartoe – kort gezegd – overwogen dat de zonnepanelen en zonneboiler niet zijn aan te merken als bestanddeel van de woning in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), maar wel als onroerend dienen te worden beschouwd op de voet van het bepaalde in artikel 3:3 BW. Daarbij was van belang dat het de uitdrukkelijke bedoeling van de bouwer en verhuurder is geweest de zonnepanelen en zonneboiler deel uit te laten maken van (het dak van) de woning, deze zo bezien naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven en daarmee duurzaam met de woning verenigd zijn. De stellingen van [geïntimeerde] dat de vergoeding voor de zonnepanelen en zonneboiler dient te worden beschouwd als een onderdeel van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:237 lid 2 BW dan wel ter zake een zelfstandige, met de huurovereenkomst samenhangende overeenkomst is gesloten heeft de rechtbank verworpen. De stelling van [geïntimeerde] dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn als [appellante] geen vergoeding verschuldigd zou zijn voor de zonnepanelen en de zonneboiler heeft de rechtbank evenwel gehonoreerd. Daarbij werd ervan uitgegaan dat [geïntimeerde] bij de

bouw van de onderhavige woningen fors heeft geïnvesteerd in energie leverende voorzieningen en energie besparende maatregelen, waaronder de zonnepanelen en zonneboiler, dat [geïntimeerde] met de aspirant huurders heeft gesproken over de kosten van de zonnepanelen en de zonneboiler, dat [geïntimeerde] zich genoodzaakt zag deze investeringen voor een deel door te berekenen aan de huurders in de vorm van een aparte, niet verrekenbare vergoeding naast de huurprijs, omdat de kale huurprijs op maximaal de huurtoeslaggrens moest komen te liggen, dat de aspirant huurders ook rekening hielden met deze bijkomende kosten blijkens de notulen van de bewonersvergadering van 23 februari 2015, dat [appellante] een aanzienlijk voordeel geniet van de door [geïntimeerde] gekozen constructie om de vergoeding voor de zonnepanelen en de zonneboiler buiten de huurprijs te houden, omdat [appellante] zo in aanmerking komt voor huursubsidie, zij over de in rekening gebrachte vergoeding geen huurverhoging verschuldigd zal zijn en dat zij daarnaast een (zeer) lage energierekening heeft, waarbij zij geld terug krijgt van de energieleverancier. De kantonrechter heeft voorts verwezen naar het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte waarmee de mogelijkheid wordt geschapen voor verhuurders en huurders een energieprestatievergoeding overeen te komen. Via deze vergoeding kan een verhuurder forse energiebesparende investeringen in een huurwoning terugverdienen. Aangenomen mag worden dat deze vergoeding deel zal uitmaken van de huurovereenkomst. [geïntimeerde] heeft onweersproken gesteld dat de onderhavige vergoeding in lijn is met dit wetsvoorstel, aldus steeds de kantonrechter. De kantonrechter heeft daarom geoordeeld dat [appellante] is gehouden de in de huurovereenkomst opgenomen vergoeding van € 65,- per maand voor de zonnepanelen en de zonneboiler te voldoen zolang de huurovereenkomst voortduurt. De proceskosten zijn door de kantonrechter gecompenseerd.

3.2 Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt [appellante] met haar grieven op. [appellante] heeft daarbij bestreden dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is als [appellante] geen vergoeding verschuldigd zou zijn voor de zonnepanelen en de zonneboiler en overigens aangevoerd dat de zonnepanelen en zonneboiler ten onrechte niet zijn aangemerkt als bestanddeel van de woning in de zin van artikel 3:4 BW. [geïntimeerde] heeft – voor het geval het principaal appel van [appellante] geheel of gedeeltelijk slaagt – onder meer gegriefd tegen het oordeel van de kantonrechter dat de zonnepanelen en zonneboiler zijn te beschouwen als onroerend op de voet van artikel 3:3 BW. Beide partijen hebben gegriefd tegen de compensatie van de kosten van de procedure in eerste aanleg. Deze grieven zullen hieronder, gelet op de samenhang, gezamenlijk worden behandeld.

3.3 Allereerst zal de vraag naar de aard van de onderhavige zonnepanelen en de zonneboiler aan de orde worden gesteld. Hieromtrent wordt het volgende overwogen. Het bouwproject waarvan de woning onderdeel vormt, betreft woningen die door [geïntimeerde] zijn bedoeld als “0-energie woningen” (zie bijvoorbeeld de intentieovereenkomst), waarbij een belangrijk deel van de energiebehoefte wordt gedekt door zonne-energie, opgewekt door zonnepanelen op het dak (zie de notulen van de overlegvergadering op 23 februari 2015). De zonnepanelen – en daarmee ook de zonneboiler – zijn daarmee wezenlijk voor het functioneren van juist deze woningen. Blijkens de afbeeldingen van de onderhavige woningen in de brochure van deze woningen die in het geding is gebracht, zijn de zonnepanelen ook, ter realisering van die functie, zodanig in het ontwerp geïntegreerd dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat dit ontwerp en daarmee deze woningen incompleet worden. Daarmee zijn de zonnepanelen en zonneboiler bestanddeel van de woning geworden in de zin van artikel 3:4 BW en kunnen deze derhalve niet als roerend worden beschouwd. In het midden kan dan blijven of de zonnepanelen technisch gesproken in het dak van de woning zijn geïntegreerd danwel of deze daarvan eenvoudig (zonder functieverlies van het dak) kunnen worden verwijderd. Het gevolg is dat de vergoeding voor de zonnepanelen en zonneboiler dient te zijn inbegrepen in de huurprijs.

3.4 De vraag resteert of [geïntimeerde] desondanks aanspraak heeft op het door haar bij [appellante] apart in rekening gebrachte maandelijkse bedrag van € 65,- voor de zonnepanelen en zonneboiler. Het hof acht het, anders dan de rechtbank, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar als [appellante] geen vergoeding verschuldigd zou zijn voor de zonnepanelen en de zonneboiler. Daarbij geldt enerzijds als uitgangspunt de dwingendrechtelijke wettelijke systematiek, waaruit volgt dat bijdragen voor onroerende

bestanddelen niet afzonderlijk van de huurprijs in rekening kunnen worden gebracht en anderzijds dat slechts in zeer klemmende omstandigheden een beroep op die systematiek naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

3.5 Het feit dat [geïntimeerde] bij de bouw van de onderhavige woningen fors heeft geïnvesteerd in energie leverende voorzieningen en energie besparende maatregelen, waaronder de zonnepanelen en zonneboiler, draagt dit oordeel op zichzelf niet. [geïntimeerde] is deze investeringsverplichtingen uit vrije keuze aangegaan, terwijl het eigen beleid van [geïntimeerde] is dat de huurprijzen van het onderhavige project het niveau van de huurtoeslaggrens niet overschrijden.

3.6 Dat [geïntimeerde] met de aspirant huurders afspraken heeft gemaakt over de kosten van de zonnepanelen en de zonneboiler, maakt dit reeds niet anders nu het om een afwijking van een dwingendrechtelijk regime gaat. Overigens is gesteld noch gebleken dat [appellante] persoonlijk bij die afspraken was betrokken. Voor zover uit de van de zijde van [geïntimeerde] opgemaakte notulen van de bewonersvergadering van 23 februari 2015 blijkt dat aspirant huurders ook rekening hielden met de onderhavige bijkomende kosten tot een bedrag van in de orde van grootte van € 65,-, volgt daaruit derhalve nog niet dat ook [appellante] dat diende te doen. [geïntimeerde] heeft geen feiten of omstandigheden gesteld op grond waarvan [appellante] deze bijkomende kosten had moeten verwachten. De door [geïntimeerde] overgelegde nieuwsbrief van maart 2011, vermeldt in elk geval slechts: *"Naast huur betalen bewoners een bedrag voor energielevering."*

Het gegeven dat [appellante] een aanzienlijk voordeel geniet van de door [geïntimeerde] gekozen constructie om de vergoeding voor de zonnepanelen en de zonneboiler buiten de huurprijs te houden (omdat [appellante] zo in aanmerking komt voor huursubsidie, zij over de in rekening gebrachte vergoeding geen huurverhoging verschuldigd zal zijn en zij daarnaast een (zeer) lage energierekening heeft, waarbij zij geld terug krijgt van de energieleverancier) brengt – in het licht van de dwingendrechtelijke wetssystematiek – ook niet mee dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat zij de gevorderde servicekosten niet betaalt. Die systematiek geldt immers ook indien de gekozen constructie (zoals in het onderhavige geval) per saldo voordelig is voor de huurder en nadelig (want onrendabel) voor de verhuurder. Voormelde wetgevingsontwikkelingen die toestaan dat verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeenkomen doen op zichzelf evenmin een dergelijke bijdrageplicht voor [appellante] ontstaan. Ook al deze omstandigheden tezamen genomen vormen onvoldoende steun voor de stelling dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is als [appellante] geen vergoeding verschuldigd zou zijn voor de zonnepanelen en de zonneboiler.

3.7 Grief 2 slaagt daarom. Dat brengt mee dat het hof de overige in eerste aanleg door [geïntimeerde] aangevoerde gronden voor haar vordering dient te beoordelen. Alle gronden voor de vordering van [geïntimeerde] stranden echter op het feit dat de zonnepanelen en zonneboiler niet als roerend worden beschouwd. Voorop staat dat, nu de zonnepanelen en bijbehorende zonneboiler als bestanddeel van de woning dienen te worden beschouwd, daarvoor geen servicekosten in rekening kan worden gebracht. De stelling dat partijen bij de huurovereenkomst bij aparte afspraak een nader bedrag voor deze bestanddelen van de woning zijn overeengekomen, stuit af op hetgeen hiervoor is overwogen. In de desbetreffende – naar het hof aanneemt door [geïntimeerde] opgestelde – bepaling wordt overigens ook expliciet vermeld dat het bedrag van € 65,- geen onderdeel uitmaakt van de huurprijs. De zonnepanelen en zonneboiler kunnen ook niet als nutsvoorzieningen worden geduid. Voor de verschuldigdheid van genoemd bedrag is derhalve onvoldoende gesteld. De ondertekening van de huurovereenkomst maakt het bovenstaande niet anders.

3.8 Uit het voorgaande volgt dat het principaal appel slaagt en het incidenteel appel faalt. Het vonnis waarvan beroep zal worden vernietigd en de vordering van [geïntimeerde] zal alsnog worden afgewezen. Het bestreden vonnis zal ook worden vernietigd wat betreft de proceskostencompensatie. [geïntimeerde] zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in eerste aanleg en het geding in principaal appel. Naar vaste jurisprudentie van de Hoge Raad kan de omstandigheid dat [geïntimeerde] een in eerste aanleg gevoerd verweer in de vorm van een (voorwaardelijk) incidenteel hoger beroep onder de aandacht van het hof heeft gebracht – hetgeen in onderhavige zaak het geval is –, niet ertoe leiden dat verwerping van het incidenteel hoger beroep [geïntimeerde] op een kostenveroordeling komt te staan. [geïntimeerde] heeft

evenwel in incidenteel appel ook beoogd een wijziging in haar voordeel van de bestreden uitspraak te bewerkstelligen, aangezien zij heeft gegriefd tegen de proceskostencompensatie. [geïntimeerde] zal daarom als de in het ongelijk gestelde partij ook in de kosten van het incidenteel appel worden veroordeeld. Het hof begrijpt dat met "kosten welke op de tenuitvoerlegging vallen" wordt bedoeld op de nakosten.

4 De beslissing

Het hof:

rechtdoende in principaal en incidenteel appel:

vernietigt het vonnis waarvan beroep;

en opnieuw rechtdoende:

wijst de vordering van [geïntimeerde] af;

veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in beide instanties, in eerste aanleg aan de zijde van [appellante] begroot op € 200,- voor salaris en in hoger beroep tot op heden in principaal appel op € 408,08 aan verschotten en € 894,- voor salaris en in incidenteel appel op € 447,- voor salaris en op € 131,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 68,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot als betekening van dit arrest plaatsvindt, een en ander te vermeerderen met de wettelijke rente indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de proceskostenveroordeling wordt voldaan voor zover deze rente ziet op de kosten van de eerste aanleg en het hoger beroep in principaal appel;

verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C.W. Rang, C.C. Meijer en E.K. Veldhuijzen van Zanten en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 26 juni 2018.