



# Vonnis

## RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht  
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 9427721 UC EXPL 21-6382 QR/46974

### Vonnis van 9 maart 2022

inzake

[REDACTED]  
wonende te Utrecht,  
verder ook te noemen [REDACTED]  
eisende partij,  
gemachtigde: mr. M.P.H. van Wezel,

tegen:

[REDACTED]  
wonende te Utrecht,  
verder ook te noemen [REDACTED]  
gedaagde partij,  
gemachtigde: mr. [REDACTED]

### 1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de conclusie van antwoord;

1.2. Op 8 februari 2022 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Daarbij waren aanwezig:

- de heer [REDACTED] in bijzijn van de gemachtigde mr. M.P.H. van Wezel;
- de heer [REDACTED] in bijzijn van de gemachtigde mr. [REDACTED].

1.3. Daarop volgt dit vonnis.

### 2. Waar gaat het over?

2.1. [REDACTED] verhuurt sinds 10 juli 2014 een zelfstandige woning aan het adres [REDACTED] te Utrecht aan [REDACTED]. Het betreft een omgebouwde zolder/berging op het dak van het pand. De oppervlakte van de woonruimte is 22 m<sup>2</sup>.

2.2. Partijen hebben eerder een procedure gevoerd die betrekking had op de huurprijs die [REDACTED] zou moeten betalen. In een vonnis van 26 september 2018 heeft de kantonrechter de huurprijs gesteld op € 531,87 per maand, exclusief servicekosten.

2.3. [REDACTED] heeft daarna een verzoek tot huurverlaging ingediend. De Huurcommissie heeft hierover uitspraken gedaan op 16 maart 2021 (voorzittersuitspraak) en op 2 juli 2021 (na verzet). De huurprijs is vastgesteld op € 488,36 per maand. Bij uitspraak van 16 maart 2021 oordeelt de Huurcommissie dat er vóór 1 januari 2019 geen geldig energieprestatiecertificaat is afgegeven. Het energie-index rapport van 5 april 2019 is van een datum na de voorgestelde ingangsdatum (1 januari 2019) en wordt daarom niet meegenomen in de woningwaardering. De Huurcommissie is daarom teruggevallen op het bouwjaar van het gehuurde (1905) en dat levert geen punten op. Het verzet tegen de voorzittersuitspraak is ongegrond verklaard.

2.4. [REDACTED] kan zich niet vinden in de uitspraak van de huurcommissie, omdat de Energie-Index van de gehuurde woning niet is meegenomen in de puntenberekening. Indien de Energie-Index wel wordt meegenomen, dan levert dit volgens [REDACTED] 22 punten op. Dit vertaalt zich in een totaal puntenaantal van 122 met een bijbehorende huurprijs van € 604,04 per maand. Nu de woning een maximale huurprijs kent van € 604,04 per maand, is volgens [REDACTED] de huidige huurprijs van € 531,87 per maand redelijk.

2.5. [REDACTED] vordert – kort gezegd –:

- voor recht te verklaren dat de tussen [REDACTED] en [REDACTED] geldende huurprijs van € 531,87 per maand redelijk is;
- [REDACTED] te veroordelen in de kosten en de nakosten.

2.6. [REDACTED] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vordering met veroordeling van [REDACTED] in de kosten van de procedure.

### 3. De beoordeling

3.1. De centrale vraag in dit geschil is of de Energie-Index meegenomen dient te worden voor de bepaling van de hoogte van de huurprijs van de woning [REDACTED], nu deze na de voorgestelde ingangsdatum van de huur is afgegeven.

#### Beroep tegen uitspraak Huurcommissie

3.2. Allereerst dient beoordeeld te worden of partijen zijn gebonden aan de uitspraak van de Huurcommissie.

3.3. Uit artikel 7:262 BW volgt dat, wanneer de Huurcommissie op een verzoek van de huurder uitspraak heeft gedaan, huurder en verhuurder worden geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgelegd, 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.

3.4. Door middel van het uitbrengen van de dagvaarding heeft [REDACTED] tijdig een verzoek gedaan om in redelijkheid de hoogte van de huurprijs te bepalen. Gelet daarop

worden [REDACTED] en [REDACTED] niet geacht te zijn overeengekomen wat er in de uitspraak is vastgelegd.

Op welke woning ziet de Energie-Index?

3.5. [REDACTED] stelt dat het niet redelijk is dat de Energie-Index buiten beschouwing wordt gelaten bij de puntenberekening van de huurprijs, omdat [REDACTED] wel het huurgenot ontvangt van een woning met energieklass C, maar daarvoor niet betaalt. Volgens [REDACTED] ziet de Energie-Index echter niet op zijn woning. Er heeft volgens [REDACTED] op of omstreeks 5 april 2019 geen opname in de woning plaatsgevonden, zodat de energieprestatie van de woning niet kan zijn gemeten. Ook is opvallend dat in het rapport een gebruiksoppervlakte van 54 m<sup>2</sup> wordt vermeld, terwijl de woning van [REDACTED] slechts een gebruiksoppervlakte van 22 m<sup>2</sup> kent.

3.6. Omdat [REDACTED] stelt dat de Energie-Index wel degelijk ziet op de woning van [REDACTED], rust op hem de bewijslast daarvan. [REDACTED] heeft aangeboden bewijs te leveren dat het door hem als productie 6 bij de dagvaarding overgelegde Energie-index rapport, opgesteld door adviesbedrijf 'epakeuringen.nl' op 5 april 2019, betrekking heeft op de woning van [REDACTED], gelegen te Hemdsmouwsteeg 6A te Utrecht. De kantonrechter zal [REDACTED] opdragen dat bewijs te leveren.

3.7. De kantonrechter geeft partijen in overweging om te overleggen of een eventuele contra-enquête op dezelfde dag kan worden gehouden als de enquête.

Is een sanctie verbonden aan het niet tijdig verstrekken van de Energie-Index aan Todorovic?

3.8. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat punt A.4 van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) met de toelichting daarop zo moet worden uitgelegd dat als sanctie op het niet overhandigen van de Energie-Index door de verhuurder bij aanvang van de huur, geen punten voor de Energie-Index mogen worden meegenomen bij de berekening van de maximale huurprijs van de woning. In plaats daarvan zou volgens [REDACTED] moeten worden uitgegaan van het bouwjaar van het complex. Dat is in dit geval 1905. De kantonrechter kan [REDACTED] in dat standpunt echter niet volgen, om de volgende redenen.

3.9. Het doel van het Bhw is de waardering van de kwaliteit van een woning en de vaststelling van de redelijkheid van de huurprijs en de wijziging daarvan (artikel 10 lid 1 Uhw). De energieprestatie van de woning speelt daarbij een rol en wordt bepaald aan de hand van de Energie-Index, voor zover deze aanwezig is, of aan de hand van het bouwjaar van de woning. De Energie-Index wordt berekend volgens de voorschriften van de in artikel 3.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen genoemde regeling (dat is de Regeling energieprestatie gebouwen) en volgens artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 (blijkens punt 4 van Bijlage I onder A bij het Bhw). Het feit dat het woningwaarderingssstelsel, dat tot doel heeft de hoogte van de maximale huurprijs vast te stellen, voor het bepalen van de energieprestatie van de woning dezelfde waarderingmethode hanteert als de Regeling energieprestatie gebouwen c.q. het Bouwbesluit 2012 is een logische keuze van de wetgever geweest die niet zonder meer tot de conclusie kan leiden dat er enig verband bestaat tussen de verplichting om het energieprestatiecertificaat aan de huurder te verstrekken als bedoeld in de Richtlijn 2010/31/EU (hierna: de Richtlijn) en het woningwaarderingssstelsel. Ook kan uit de keuze van de wetgever voor die waarderingmethode niet volgen dat het wel of niet voldaan hebben aan de verplichting om het energieprestatiecertificaat aan de huurder te verstrekken van invloed is op de berekening van de huurprijs volgens het Bhw.

3.10. In artikel 10 lid 1 Uhw is opgenomen dat in de regelgeving over de beoordeling van de kwaliteit van woonruimte en van de redelijkheid van de huurprijs (dat is het Bhw) *onderscheid kan worden gemaakt tussen* (1) woonruimte waarvoor de eigenaar een voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt of indien dat niet het geval is daartoe op grond van die regels wel verplicht was, *en* (2) overige woonruimte (zoals uitgewerkt in artikel 5 Bhw en de daarbij behorende bijlagen, waarin de verschillende waarderingsstelsels voor zelfstandige respectievelijk onzelfstandige woonruimte en voor een woonwagen of standplaats worden genoemd).

Uit het hiervoor gecursiveerd weergegeven deel van de formulering van artikel 10 lid 1 Uhw kan niet worden afgeleid dat voor de berekening van de huurprijs onderscheid moet worden gemaakt tussen de situatie dat de Energie-Index aan de huurder is verstrekt en de situatie waarin de eigenaar/verhuurder dat heeft nagelaten. Er wordt namelijk alleen onderscheid gemaakt tussen (1) woonruimte waarvoor de eigenaar verplicht is een energiecertificaat aan de huurder te verstrekken, *ongeacht* of aan die verplichting is voldaan en (2) woonruimte waarvoor die verplichting niet geldt. Of de Energie-Index wel of niet aan de huurder is verstrekt wordt door de wetgever *voor de hoogte van de huurprijs* kennelijk niet relevant geacht. Dat onderscheid wordt in het Bhw ook niet gemaakt.

3.11. Dit alles neemt uiteraard niet weg dat de bepalingen onder punt 4 van Bijlage I onder A bij het Bhw voor de eigenaar/verhuurder van een zelfstandige woning die geen nieuwbouw betreft, in de praktijk een stimulans zullen zijn om energiebesparende maatregelen te nemen en ervoor te zorgen dat hij bij aanvang van de huur beschikt over een Energie-Index, omdat hij dan doorgaans een hogere huurprijs voor de woonruimte zal kunnen bedingen dan in het geval dat (wegens het ontbreken van een Energie-Index) moet worden uitgegaan van het bouwjaar van de woning. Het doel van de Richtlijn, te weten het (verder) stimuleren van de energie-efficiëntie van gebouwen, wordt daarmee in die gevallen (indirect) gediend (zie ook punt 4 van de Toelichting behorende bij Bijlage I onder A bij het Bhw).

*En wat betekent dit?*

3.12. Door [REDACTED] is onbetwist gesteld de ramen van de woning in 2017 zijn voorzien van dubbelglas. Uit het voorgaande kan dus worden opgemaakt dat er energiebesparende maatregelen zijn getroffen waar [REDACTED] voordeel van ondervindt, reeds voor het ingaan van de voorgestelde ingangsdatum van de nieuwe huur (1 januari 2019). De kantonrechter acht het redelijk om – mocht [REDACTED] kunnen bewijzen dat de Energie-Index met energielabel C op de woning van [REDACTED] ziet – rekening te houden bij de puntenberekening van de maximale huurprijs van de woning van [REDACTED]. Uiteindelijk is de energieprestatie relevant voor de waardering van de kwaliteit van de woning en het aantal punten dat daaraan verbonden is en niet de datum waarop die prestatie is vastgesteld. Daarbij is tot slot nog van belang dat niet in geschil is dat tussen 1 januari 2019 en 5 april 2019 geen isolerende maatregelen zijn getroffen aan de woning. De Energie-Index zou dus, als deze tijdig zou zijn afgegeven, exact dezelfde waarde kennen als de huidige Energie-Index.

#### 4. De beslissing

De kantonrechter:

- 4.1. draagt [REDACTED] op te bewijzen dat het door hem als productie 6 bij de dagvaarding overgelegde Energie-index rapport, opgesteld door adviesbedrijf 'epakeuringen.nl' op 5 april 2019, betrekking heeft op de woning van [REDACTED], gelegen te [REDACTED] te Utrecht;
- 4.2. bepaalt dat de zaak weer op de rol zal komen van **23 maart 2022** voor uitlating door [REDACTED] of hij bewijs wil leveren door het overleggen van bewijsstukken, door het horen van getuigen en / of door een ander bewijsmiddel,
- 4.3. bepaalt dat [REDACTED] indien hij geen bewijs door getuigen wil leveren maar wel **bewijsstukken** wil overleggen, die stukken direct in het geding moet brengen,
- 4.4. bepaalt dat [REDACTED] indien hij **getuigen**, wil laten horen, de getuigen en de verhinderdagen van de partijen en hun gemachtigden in de maanden mei 2022 tot en met juli 2022 direct moet opgeven, waarna dag en uur van het getuigenverhoor zullen worden bepaald,
- 4.5. bepaalt dat dit getuigenverhoor zal plaatsvinden op de terechtzitting van mr. [REDACTED] in het gerechtsgebouw te Utrecht aan Vrouwe Justitiaplein 1,
- 4.6. bepaalt dat **alle partijen** uiterlijk tien dagen voor het eerste getuigenverhoor **alle beschikbare bewijsstukken** aan de rechtbank en de wederpartij moeten toesturen,
- 4.7. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. [REDACTED] kantonrechter, in het bijzijn van de griffier en is in het openbaar uitgesproken op 9 maart 2022.



RECHTBANK  
MIDDEN-NEDERLAND

VOOR AFSCRIFT  
DE GRIFFIER VAN DE RECHTBANK  
MIDDEN-NEDERLAND

