

Juridisch kader zonwering en jurisprudentieoverzicht

Uit jurisprudentie blijkt over het algemeen dat veel vormen van zonwering kunnen worden gekwalificeerd als een roerende zaak. Dit betekent dat er een vergoeding kan worden gevraagd in de vorm van servicekosten. Dit betekent daarentegen niet dat zonwering altijd een roerende zaak is. Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden moet er steeds worden gekeken naar de feiten en omstandigheden in het specifieke geval. Ook bij bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen is beantwoording van deze vraag van belang.

Roerend of onroerend?

<p>ECLI:NL:RBDHA:2015:4397</p> <p>De zonwering is geen bestanddeel en moet worden aangemerkt als een roerende zaak. Woningcorporatie Buitenlust mag een vergoeding in rekening brengen. De vordering tot vaststelling van het voorschotbedrag voor de servicekosten ingaande 1 april 2014 op € 34,11 per maand, waaronder begrepen de vergoeding voor de markiezen van een bedrag van € 3,00 per maand, kan worden toegewezen.</p>	<p>ECLI:NL:RBOBR:2015:167</p> <p>De vordering tot vaststelling van de vergoeding voor zonwering op € 12,95 per maand kan worden toegewezen aangezien dat bedrag, zonder verdere toelichting, op zichzelf niet kan worden aangemerkt als onredelijk. Gedaagden hebben daarentegen wel aangevoerd dat als de zonwering roerend is, Area ongerechtvaardigd zou worden verrijkt omdat gedaagden dan nog lang na het einde van de economische levensduur van de zonwering daarvoor zouden moeten betalen. Deze stelling van gedaagden is niet onderbouwd met een einddatum voor het betalen van de vergoeding en daarom wordt deze vraag niet beantwoord.</p>	<p>ECLI:NL:RBROT:2021:3783</p> <p>De zonneschermen zijn roerende zaken en komen in aanmerking voor een vergoeding in de vorm van servicekosten. Op grond van het Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten (versie mei 2020) van de Huurcommissie mag in de servicekosten een gebruiksvergoeding voor roerende zaken berekend worden. Voor onroerende zaken is dit niet mogelijk.</p>
<p>ECLI:NL:RBROT:2015:2010</p> <p>Door de tijdig bij de kantonrechter ingestelde vordering heeft de uitspraak van de Huurcommissie zijn betekenis verloren. Het voorschotbedrag voor de servicekosten zal vanaf 1 oktober 2013 € 56,69 per maand bedragen, waarin inbegrepen een bedrag van € 22,59 voor de servicekostenpost zonneschermen.</p>	<p>ECLI:NL:GHAMS:2007:BD8223</p> <p>In deze uitspraak zijn de criteria te vinden om aan te voeren dat een ZAV-voorziening de verhuurbaarheid van een woning schaadt.</p> <p>ECLI:NL:RBNHO:2022:1888</p> <p>De kantonrechter geeft partijen met klem in overweging gezamenlijk te bespreken of bepaalde veranderingen, zoals bijvoorbeeld de schutting, keuken, verwarmingen, rolluiken en de stroomkabel in de tuin, in stand kunnen blijven, met name indien deze geen verdere consequenties hebben voor de verhuurbaarheid van het gehuurde als sociale</p>	<p>ECLI:NL:RBMNE:2017:6748</p> <p>Zonneschermen worden in dit specifieke geval gezien als onroerend en het onderhoud, reparatie, etc. vallen onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Als bepalende factor hiervoor noemt het Hof “<u>de voorwaarde dat de inrichting en constructie op de ruimte zijn afgestemd en de mate waarin apparatuur en inrichting op elkaar is afgestemd</u>”. In dit geval ging het om een appartementencomplex waar bij de bouw al rekening was gehouden met de komst van deze zonneschermen. De zonneschermen waren deels verbonden met het kozijn en de elektra was weggewerkt in de</p>

	huurwoning, het onderhoud van het gehuurde dan wel de veiligheid van het gehuurde.	muur. Het weghalen van de zonneschermen is onmogelijk zonder grote beschadigingen toe te brengen.
--	--	---

Huurprijs en servicekosten

Het bepalen of een zaak roerend of onroerend is, is van belang bij het bepalen of het mag worden doorberekend in de servicekosten. Roerende zaken mogen worden doorbelast in de servicekosten, terwijl onroerende zaken moeten worden ondergebracht in de kale huurprijs. Voor het doorbelasten van een gebruikersvergoeding in de servicekosten verwijzen we naar het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie.

TIP

Bepaal voorafgaand aan het plaatsen van zonwering, zonnepalen en zelfs bij inbouwapparatuur op welke manier je de investering gaat doorbelasten aan de huurder. Er wordt vaak gekozen voor een vergoeding via de servicekosten, maar op het moment dat een zaak als onroerend wordt gekwalificeerd, hoeft de huurder hier geen servicekosten voor te betalen. Het is dan ook niet meer mogelijk om de investering door te belasten in de kale huurprijs omdat overbrengen van oneigenlijke servicekosten naar de huurprijs niet is toegestaan. Denk hier als verhuurder dus goed over na, zodat je investering niet onnodig verloren gaat.

Zelf aangebrachte zonwering

Het is huurders in principe toegestaan om zelf veranderingen aan het gehuurde aan te brengen aan de binnenzijde. Afspraken hierover kunnen verder worden vastgelegd in de huurovereenkomst. Het kan soms voorkomen dat je als verhuurder niet wil dat huurders een bepaalde voorziening aanbrengen. Dit kan zijn omdat het de verhuurbaarheid schaadt of omdat het een waardedaling van het gehuurde tot gevolg heeft. Als de verhuurder een ZAV-verzoek weigert, kan de huurder dit nogmaals bij de rechter laten toetsen. Het verzoek wordt toegewezen als de verhuurder dit verzoek had moeten goedkeuren. De rechter kan wel voorwaarden verbinden aan de toewijzing.

Bij veranderingen aan de buitenzijde ligt het anders. Verhuurders kunnen in de algemene huurvoorwaarden een verbod opnemen op grond van art. 7:215 lid 6 BW, waardoor huurders aan de buitenzijde niets mogen veranderen. Dit kan dus ook in het geval van zonwering. Ook beleidsmatig kan hier verder invulling aan worden gegeven. De vraag is wel of het verstandig is om dergelijk verbod bij zonwering te hanteren gelet op het feit dat het in Nederland steeds warmer wordt en huurders aanpassingen moeten doen om het binnenklimaat in de woning te beheersen.

Zonwering bij renovatieprojecten

Door klimaatveranderingen en de ontwikkelingen rondom verduurzaming kan er bij huurders meer behoefte ontstaan aan voorzieningen zoals zonwering. Om aan deze behoefte tegemoet te komen, kan de verhuurder deze voorzieningen meenemen in een renovatievoorstel aan huurders op de voet van artikel 7:220 BW. In dit voorstel kunnen de plannen voor het aanbrengen van zonwering worden meegenomen en de eventuele stijging van woonlasten.