

in naam van de Koning

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Nijmegen

zaakgegevens 9686117 \ CV EXPL 22-483 \ 51588
uitspraak van 29 juli 2022

vonnis

in de zaak van

D.L. Petrona

wonende te Nijmegen

eisende partij

gemachtigde mr. M. Woning-Van Putten (DAS Rechtsbijstand Amsterdam)

tegen

de stichting **Stichting Portaal**

statutair gevestigd te Utrecht

gedaagde partij

gemachtigde mr. J.G. van Heertum

Partijen worden hierna Petrona en Portaal genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 29 april 2022 en de daarin genoemde processtukken
- de akte overlegging producties van 17 juni 2022 van de zijde van Petrona
- de akte overlegging producties van 24 juni 2022 van de zijde van Portaal
- de mondelinge behandeling van 28 juni 2022.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Petrona huurt sinds 24 maart 2020 van Portaal de woonruimte gelegen aan het Alphons Sieberspad 58 te Nijmegen (hierna: het gehuurde). De aanvangshuurprijs bedroeg € 619,01. De actuele huurprijs bedraagt € 674,47. Petrona is verder maandelijks € 40,64 aan servicekosten aan Portaal verschuldigd.

2.2. Het gehuurde betreft een appartement (portiekflat) in een wooncomplex. Het wooncomplex is opgeleverd in 2011 en maakt onderdeel uit van vijf vergelijkbare gebouwen. De vijf wooncomplexen beschikken in totaal over 112 afzonderlijke appartementen. Het gehuurde bevindt zich op de zesde en daarmee bovenste etage van het wooncomplex. Het wooncomplex beschikt over een plat dak. De woonkamer van het gehuurde beschikt over

vier ramen, die geen van allen geopend kunnen worden. De woonkamer geeft toegang tot een balkon. De balkondeur kan geopend worden. Het gehuurde beschikt tevens over twee slaapkamers, die ieder beschikken over een kiepraam. Ieder kiepraam opent zo'n 10 cm naar binnen. De voordeur van het gehuurde geeft toegang tot de opgang die zich aan de binnenzijde van het wooncomplex bevindt. Het gehuurde beschikt over een mechanische installatie voor luchtverversing. Het gehuurde beschikt niet over enige vorm van zonwering en ook niet over een technische koelinstallatie zoals bijvoorbeeld airconditioning.

2.3. Portaal heeft op 21 augustus 2020 aan de bewoners van het huurcomplex waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt een enquête verzonden. De bewoners worden onder meer gevraagd naar de ervaringen gedurende de warme periode van augustus 2020. In reactie op deze enquête schrijft Petrona op 24 augustus 2020 in een e-mail aan Portaal onder meer:

“Het appartement is geweldig, fantastisch uitzicht en prachtige ligging.

Wat wat minder is, zijn de volgende punten;

Er is geen echte mogelijkheid om de woonruimte te luchten. Dit is denk ik ook een van de redenen dat het in de avond als het buiten afkoelt het binnen niet echt minder warm word, ondanks dat je balkon en ramen open zet. Als er enige luchtverplaatsing opgang komt, klapt je raam dicht. Ik prop er nu karton tussen om dat te voorkomen.

Toen ik hier introk (29 juni echt hier komen wonen) had ik de hoop dat als mijn gordijnen zouden hangen, de woning minder warm zou worden. Het tegenovergestelde gebeurde. Door de gordijnen te sluiten ontstaat er een soort broeikas tussen het raam en de gordijnen. Omdat het zo warm en erg benauwd (dit maakt het extra ondragelijk) werd heb ik toch maar een ventilator gekocht. Helaas helpt dit niet echt als het binnen 30 graden is.

Nu op dit moment is het buiten 16 graden (de afgelopen dagen onder de 22 graden) binnen is het nog steeds 24 graden. Sinds het koeler is staat de hele dag de balkon deur en ramen open. Maar de warmte kan niet weg”

2.4. Verschillende bewoners hebben bij Portaal geklaagd over hoge temperaturen die worden waargenomen in hun appartementen. Portaal heeft daarom aan ingenieursbureau Nieman (hierna: Nieman) de opdracht verstrekt om onderzoek te doen naar het risico op oververhitting in de vijf wooncomplexen. De onderzoeksbevindingen van Nieman zijn opgenomen in een rapport van 18 januari 2021 (hierna: het Nieman-rapport). Nieman heeft drie verschillende appartementen doorgerekend met gebruikmaking van een computermodel. Nieman heeft hierbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

“De Huurcommissie geeft aan dat de uitgangspunten uit de GIW/ISSO 2008 publicatie aangehouden moeten worden. Zoals geadviseerd in GIW/ISSO publicatie 2008 is hierbij gerekend met de zomerperiode 30-04-1964 t/m 30-09-1964. De maximale temperatuuroverschrijding die de huurcommissie aanhoudt wijkt wel af van de GIW/ISSO publicatie. Er moet getoetst worden aan een grenswaarde van maximaal 300 temperatuuroverschrijdingsuren (TO-uren) boven de 26,5C.”

2.5. Nieman heeft berekeningen opgesteld van de volgende appartementen:

- Blok A - Bouwnummer 71 op de 4 verdieping
- Blok B - Bouwnummer 92 op de 3e verdieping
- Blok B - Bouwnummer 96 op de 4 verdieping

Deze appartementen zijn volgens Nieman maatgevend, omdat deze appartementen hun gevels op het zuiden en het westen hebben. Ook hebben de woningen in Blok A en B de grootste glasoppervlakten en worden ze het minst belemmerd door andere gebouwen.

2.6. Het Nieman-rapport bevat de volgende uitkomsten:

Ruimte	Maximale temperatuur	Overschrijdings-uren > 26,5 °C
Blok A – BNR 71		
Woonkamer	31,4 °C	288
Slaapkamer 1	28,1 °C	10
Slaapkamer 2	30,4 °C	164
Blok B – BNR 92		
Woonkamer	30,6 °C	172
Slaapkamer 1	27,3 °C	10
Slaapkamer 2	34,2 °C	148
Blok B – BNR 96		
Woonkamer	31,5 °C	248
Slaapkamer 1	28,0 °C	26
Slaapkamer 2	33,5 °C	72

Aan deze uitkomsten heeft Nieman de volgende conclusie verbonden:

“Voor de gebouwen aan de Alphons Sieberspad en Ploegstraat te Nijmegen zijn voor een drietal appartementen TO-berekeningen gemaakt om inzicht te krijgen in het risico op oververhitting. Door de huurcommissie wordt gesteld dat er niet meer dan 300 overschrijdingsuren boven de 26,5°C aanwezig mogen zijn. Uit de berekeningen blijkt dat alle verblijfsruimten conform de uitgangspunten van de GIW/ISSO 2008 voldoen aan de gestelde eis van de huurcommissie.”

2.7. Portaal heeft de bewoners van de vijf wooncomplexen, waaronder ook Petrona, op 19 januari 2021 een brief gestuurd. In deze brief staat onder meer het volgende:

Aanleiding

In mei vorig jaar heeft een groep bewoners bij Portaal gemeld dat in warme zomers de warmte te lang in de woning blijft hangen. Naar aanleiding van deze klacht hebben wij enkele woningen bezocht en onderzoeken laten uitvoeren. Na de zomer hebben we alle bewoners uitgenodigd voor een digitale bijeenkomst. Vervolgens zijn we met een kleinere groep bewoners verder gaan praten over mogelijke oplossingen. Deze groep heeft Portaal gevraagd met een concreet voorstel te komen. Hierop hebben wij Ingenieursbureau Nieman gevraagd om zaken verder te onderzoeken, zodat we u verschillende mogelijkheden kunnen voorstellen.

Onderzoek Nieman

Het onderzoek door bureau Nieman is bij de berekeningen uitgegaan van de normen die door de kantonrechter en huurcommissie zijn gesteld in eerdere uitspraken. Het onderzoek toont aan, dat er geen gebrek is aan de woningen en het gebouw. Dat betekent, dat Portaal geen maatregelen hoeft te treffen. Het onderzoek laat verder zien dat de warmte in de woningen inderdaad langere tijd aanhoudt. Dit is weliswaar binnen de gestelde normen, maar wij begrijpen heel goed dat bewoners

hier last van hebben. Omdat wij willen dat onze huurders comfortabel wonen in een woning van Portaal, willen wij u verschillende mogelijkheden voorstellen.

Oplossingen

Een aantal bewoners heeft aangegeven de warmte tijdens hete zomers als zeer vervelend te ervaren. We willen elke bewoner zelf laten beslissen of hij of zij extra maatregelen wil nemen tegen de warmte. U heeft de keuze uit zonwerende folie, screens of een airco. Als bijlage bij deze brief vindt u meer informatie over de voor- en nadelen van deze mogelijkheden. We zullen deze maatregelen in het huishoudelijk reglement opnemen. Als u een keuze maakt voor een van de drie maatregelen, dan kunt u die eenvoudig aanvragen (...).

Daarnaast zijn er nog tal van andere (voorzorg)maatregelen die u kunt nemen om de warmte buiten te houden tijdens hete dagen. Deze hebben wij verzameld in een overzichtelijke brochure. die wij u later toesturen.

Het aanbod van Portaal

Aan elke oplossing zijn kosten verbonden, En dat is misschien niet voor iedereen even eenvoudig om te betalen. Daarom wil Portaal u eenmalig aanbieden de helft van de kosten voor het aanbrengen van zonwerend folie voor haar rekening te nemen uit coulance.

Wij bieden u deze mogelijkheid op twee momenten aan in het voorjaar van 2021 of in het voorjaar 2022. Dit laatste zodat u zelf kunt ervaren of de voordelen opwegen tegen de nadelen en eventueel geld hiervoor apart kunt leggen. De gemiddelde prijs per appartement voor zonwerend folie is € 1.500. De exacte prijs is afhankelijk van het aantal vierkante meters raam dat moet worden beplakt.

Als een aantal bewoners besluit voor zonwerend folie te kiezen, dan zal Portaal ook de organisatie voor het aanbrengen van de folie op zich nemen. Zo bent u ook gegarandeerd van de kwaliteit van het materiaal en uitvoering. Ook kunnen we als meer mensen meedoen, met de leverancier onderhandelen over een korting voor de folie.”

2.8. In 2021 hebben drie huurders interesse getoond in het aanbod van Portaal, geen van deze drie huurders heeft besloten in te gaan op het aanbod. In 2022 hebben zes huurders aangegeven van het aanbod van Portaal gebruik te willen maken.

2.9. Bij verzoekschrift huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (art. 7:257 BW) van 23 februari 2021 heeft Petrona de huurcommissie verzocht de huurprijs tijdelijk te verlagen in verband met het gebrek dat op zonnige dagen de temperatuur in de woning oploopt tot ondraaglijke hoogte. De voorzitter van de huurcommissie heeft bij uitspraak van 9 november 2021 beslist dat geen sprake is van een ernstig gebrek. Het verzoek tot tijdelijke verlaging van de huurprijs is door de voorzitter daarom afgewezen. De uitspraak van de voorzitter is op 11 november 2021 aan Petrona toegestuurd.

2.10. Op 11 november 2021 heeft Petrona verzet aangetekend tegen de voorzittersuitspraak. Petrona heeft op 25 november 2021 nadere gronden van verzet ingediend. De huurcommissie heeft op 9 december 2021 het verzet ongegrond verklaard. Deze beslissing van de huurcommissie is als volgt gemotiveerd:

“Huurder heeft haar verzet verder echter onvoldoende onderbouwd. Omdat het verzet niet nader onderbouwd is met een deskundigenrapport van een onafhankelijk

erkend bedrijven/of een uitgebreid logboek, en de commissie niet is gebleken van onjuistheden in de uitspraak, is het verzet ongegrond en blijft de uitspraak van de voorzitter in stand.”

3. De vordering en het verweer

3.1. Petrona vordert – na vermindering van eis – dat bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- A. Portaal wordt veroordeeld om binnen twee (2) maanden na betekening van het te wijzen vonnis het gebrek betreffende de hitteoverlast en het ontbreken van een technische voorziening ter afkoeling van de temperatuur te herstellen, dan wel op te heffen, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag, een dagdeel daaronder begrepen, met een maximum van € 7.500,00;
- B. de huurprijs van het gehuurde met ingang van 1 september 2020 tijdelijk wordt verlaagd tot 40% van de geldende maandelijkse huurprijs althans op een zodanig in goede justitie te bepalen percentage, totdat het gebrek is verholpen;
- C. Portaal wordt veroordeeld in de proceskosten.

3.2. Aan haar vorderingen legt Petrona ten grondslag dat sprake is van een gebrek in het gehuurde. De temperatuur in het gehuurde heeft in juli en augustus 2020 een temperatuur bereikt met beduidend hogere waarden dan de buitentemperatuur door de zon. Daarnaast is er geen toereikende technische voorziening aanwezig ter afkoeling van de temperatuur, aldus Petrona.

3.3. Portaal voert verweer. Portaal concludeert tot niet-ontvankelijkheid van Petrona, dan wel tot afwijzing van de vorderingen van Petrona met veroordeling bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad van Petrona in de kosten en de nakosten van deze procedure. Portaal betwist dat sprake is van een gebrek. Als verweer beroept Portaal zich op de uitzondering van artikel 7:206 lid 1 BW, herstel vereist immers een kostenuitgave die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Portaal zijn te vergen. Tot slot betwist Portaal de omvang van de gevorderde huurprijsvermindering; het gevorderde percentage is te hoog en de vermeende oververhitting van het gehuurde doet zich enkel gedurende de zomermaanden voor. Een huurprijsvermindering die geldt voor een heel kalenderjaar is daarom onredelijk, aldus Portaal.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. De beoordeling

Vooraf

4.1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van Petrona overweegt de kantonrechter als volgt. Petrona heeft de huurcommissie op grond van artikel 7:257 BW verzocht de huurprijs tijdelijk te verlagen in verband met de aanwezigheid van een gebrek. De voorzitter van de huurcommissie heeft het verzoek van Petrona afgewezen. Het door Petrona tegen die uitspraak ingestelde verzet is door de huurcommissie ongegrond verklaard.

4.2. Artikel 7:262 lid 1 BW bepaalt dat wanneer de huurcommissie op verzoek van de huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, zij geacht worden te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld. De binding aan de uitspraak vervalt wanneer een van de partijen binnen acht weken na verzending van de uitspraak een vordering bij de kantonrechter heeft ingesteld over het onderwerp waarover de huurcommissie uitspraak heeft gedaan. De kantonrechter overweegt dat de uitspraak van de huurcommissie binnen het

bereik valt van artikel 7:262 BW. Na de uitspraak van 9 december 2021 heeft Petrona op 4 februari 2022, en dus binnen de termijn van acht weken, haar dagvaarding uitgebracht. Petrona heeft haar vordering dan ook tijdig ingesteld.

4.3. Wanneer een vordering als bedoeld in artikel 7:262 BW tijdig is ingesteld, zijn partijen in het geheel niet meer gebonden aan de uitspraak van de huurcommissie. Het is dan aan de kantonrechter om te beslissen over het geschil tussen partijen, zo heeft de Hoge Raad bepaald in zijn arrest van 23 april 2021 (ECLI:NL:HR:2021:657, r.o. 2.8.3). De kantonrechter zal daarom het door Petrona voorgelegde geschil in volle omvang beoordelen.

Kern van de zaak

4.4. Petrona stelt dat sprake is van een gebrek. De binnentemperatuur van het gehuurde bereikt gedurende zomerse maanden beduidend hogere waarden dan de buitentemperatuur. Het wordt – zo begrijpt de kantonrechter de stellingen van Petrona – gedurende die maanden te warm in het gehuurde. Daarnaast is er geen toereikende technische voorziening aanwezig ter afkoeling van de binnentemperatuur.

4.5. De kantonrechter stelt voorop dat partijen niet zijn overeengekomen dat het gehuurde moet beschikken over een technische voorziening ter afkoeling van de temperatuur (airco). De omstandigheid dat zo'n voorziening in het gehuurde ontbreekt kan daarom bezwaarlijk kwalificeren als een gebrek. Wel kan zo'n voorziening behulpzaam zijn om het binnenklimaat in zomerse maanden behaaglijk te houden. De kantonrechter zal dan ook beoordelen of sprake is van een gebrek in het gehuurde doordat het in het gehuurde te warm wordt.

4.6. Gelet op het voorgelegde geschil zal de kantonrechter eerst de vraag beantwoorden of een te hoge binnentemperatuur een gebrek kan opleveren in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Daarna zal de kantonrechter de toetsingsnorm vaststellen die moet worden gehanteerd ter bepaling of sprake is van een gebrek. Tot slot zal de vraag worden beantwoord of in deze concrete zaak sprake is van een gebrek.

Te hoge binnentemperatuur een gebrek?

4.7. Artikel 7:204 lid 2 BW bepaalt dat een gebrek een staat of eigenschap van een zaak is of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de verhuurde zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

4.8. De wetgever heeft een ruime uitleg van het begrip gebrek beoogd. Daarmee is niet alleen de stoffelijke toestand van de zaak bedoeld, maar elke op de zaak betrekking hebbende omstandigheid die het genot ervan beperkt. De wetgever heeft dit als volgt geformuleerd: “(a)lle genotbeperkende omstandigheden die niet aan de huurder zijn toe te rekenen, vormen een gebrek.” zie: *Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 14 (MvT)*. De wetgever noemt de volgende voorbeelden die als gebrek zijn aan te merken: een slechte staat van onderhoud, materiële beschadigingen, constructiefouten, ongedierte, een erfdienstbaarheid die enig gebruik uitsluit of een wettelijk voorschrift dat een bepaald gebruik verbiedt. Het begrip gebrek is geobjectiveerd geformuleerd. De maatstaf is niet wat de huurder van de zaak waarop de huurovereenkomst ziet mag verwachten, maar wat een huurder van een goed onderhouden zaak van de soort waar het om gaat mag verwachten. Een gebrek hoeft niet toe te rekenen te zijn aan de verhuurder.

4.9. De kantonrechter stelt voorop dat het binnenklimaat van een woning een aanzienlijke invloed heeft op het woongenot van de bewoner. Een woning die bij lage buitentemperaturen niet behaaglijk verwarmd kan worden heeft rechtstreeks een negatieve invloed op het woongenot van de huurder. Hetzelfde geldt als de binnentemperatuur bovenmatig hoog wordt, zodat sprake is van oververhitting. Deze omstandigheden zijn genotbeperkend, zodat zij een gebrek kunnen opleveren in huurrechtelijke zin. Hierbij moet wel onderkend worden dat de buitentemperatuur van directe invloed is op de mate van genotsbeperking. Er zal eerder sprake zijn van een gebrek indien het binnenklimaat van een woning in periodes dat de buitentemperatuur geen zomerse waarden bereiken bovenmatig opwarmt doordat de woning bijvoorbeeld beschikt over veel glas, een plat dak en een koelinstallatie ontbreekt. De omstandigheid dat het binnenklimaat alleen bovenmatig warm wordt gedurende een meteorologische hittegolf, zal daarentegen minder snel kwalificeren als een gebrek. De kantonrechter benadrukt dat verschillende omstandigheden de binnentemperatuur beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld de ligging van de woning, mate van isolatie, aanwezigheid van schaduw en ventilatiemogelijkheden. De beantwoording van de vraag of sprake is van een gebrek zal dan ook altijd een individuele beoordeling vergen waarbij alle relevante omstandigheden betrokken moeten worden.

4.10. Op grond van de hoofdregel van artikel 150 Rv is het aan de huurder om voldoende feiten en omstandigheden te stellen dat sprake is van gebrek doordat de binnentemperatuur van het gehuurde bovenmatig hoog wordt. Indien de verhuurder de gestelde feiten en omstandigheden voldoende betwist, draagt de huurder de bewijslast van die feiten.

Wanneer is een te hoge binnentemperatuur aan te merken als genotbeperkend?

4.11. Als vaststaand neemt de kantonrechter aan dat er geen regelgeving bestaat inzake oververhitting van woningen die zijn gebouwd vóór 1 januari 2021. Op grond van het Bouwbesluit 2012 gelden ná 1 januari 2021 voor bijna energie-neutrale nieuwbouw specifieke eisen ten aanzien van oververhitting. Deze eisen zijn opgenomen in artikel 3.10 Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 schrijft op het punt van oververhitting - kort gezegd - voor dat een woning moet voldoen aan een maximale waarde. Wordt die norm niet behaald, dan dient aangetoond te worden dat het aantal gewogen overschrijdingsuren op jaarbasis niet meer dan 450 is. Met andere woorden, overschrijding van de norm is toegestaan mits dit op jaarbasis niet meer dan 450 uur plaatsvindt. Het gaat hier wel om een gewogen aantal uren, dat betekent dat een hogere temperatuuroverschrijding een groter aantal overschrijdingsuren oplevert.

4.12. Petrona stelt dat de vraag of sprake is van oververhitting van woningen gebouwd vóór 1 januari 2021 beoordeeld moet worden aan de hand van de norm die volgt uit publicatie GIW/ISSO 2008. Deze norm is ook eerder gehanteerd door kantonrechters en wordt ook toegepast door de huurcommissie. De huurcommissie verwijst daarbij naar uitspraken van kantonrechters. Deze norm houdt in, zo stelt Petrona, dat de binnentemperatuur jaarlijks gedurende maximaal 300 uur boven 26,5 °C mag uitkomen. Wordt deze norm overschreden, dan is sprake van oververhitting en daarmee is het gebrek gegeven, aldus Petrona. Portaal brengt tegen de GIW/ISSO 2008 norm in dat deze verouderd is. De norm schrijft bijvoorbeeld voor dat gerekend moet worden met de zomerperiode van het jaar 1964. Ook gaat deze norm uit van de premisse dat in de woning aanwezige ramen altijd gesloten zijn.

4.13. Geen van partijen heeft de publicatie waarin de GIW/ISSO 2008 norm is opgenomen in het geding gebracht. De kantonrechter kan deze norm dan ook niet zelf beoordelen. Indien de kanttekeningen van Portaal juist zijn, kwalificeert de kantonrechter de berekenwijze die volgens de norm moet worden gevolgd als achterhaald. Immers, niet valt in te zien waarom de zomerperiode van 1964 als bepalend heeft te gelden. Dat de berekenwijze achterhaald is, betekent echter niet dat de norm (niet meer dan 300 uur per jaar een binnentemperatuur boven 26,5 °C) als zodanig ook achterhaald is.

4.14. Bij gebreke van een andere norm – partijen hebben daarover niets gesteld – zal de kantonrechter in dit concrete geval beoordelen of sprake is van oververhitting in het gehuurde door te toetsen aan de norm dat de binnentemperatuur niet meer dan 300 uur per jaar boven 26,5 °C mag uitkomen. Over deze norm overweegt de kantonrechter nog het volgende. Naar het oordeel van de kantonrechter is deze norm richtinggevend, maar niet doorslaggevend. Het enkele feit dat de norm in enig kalenderjaar wordt overschreden hoeft niet noodzakelijkerwijs een gebrek op te leveren. In een kalenderjaar met een lange meteorologische hittegolf kan de norm worden overschreden, terwijl dit in een ander kalenderjaar zonder meteorologische hittegolf niet het geval hoeft te zijn. De kantonrechter beschouwt deze norm in zoverre als een richtsnoer en niet als een harde norm. Overige relevante omstandigheden kunnen nog steeds in een concreet geval tot de conclusie leiden dat de enkele overschrijding van de norm niet als een gebrek kwalificeert. Het tegenovergestelde geldt echter ook. Als de norm niet is overschreden, dan kunnen overige relevante omstandigheden toch aanleiding geven voor het oordeel dat sprake is van een gebrek.

Is sprake van een te hoge binnentemperatuur in het gehuurde?

4.15. Aan haar vorderingen heeft Petrona ten grondslag gelegd dat de binnentemperatuur in het gehuurde in de periode juli/augustus 2020 meer dan 300 uur boven de 26,5 °C is uitgekomen. Ter onderbouwing van haar stelling heeft Petrona een overzicht overgelegd met temperatuurwaarnemingen in de betreffende periode. De binnentemperatuur leest Petrona af van de cv-thermostaat die zich in de woonkamer van het gehuurde bevindt.

4.16. Portaal betwist de juistheid van deze waarnemingen, omdat de waarnemingen niet zijn onderbouwd met foto's waarop de waargenomen temperatuur zichtbaar is. Ook wijst Portaal op de omstandigheid dat Petrona waarnemingen heeft overgelegd van tien dagen, zodat zij slechts voor een periode van maximaal 240 uur aan waarnemingen heeft. Portaal wijst ook op de conclusie opgenomen in het Nieman-rapport. In het Nieman-rapport is op basis van een simulatie met de uitgangspunten uit de GIW/ISSO 2008 norm geconcludeerd dat er geen sprake is van een normoverschrijding binnen de vijf wooncomplexen waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt.

4.17. De kantonrechter oordeelt, in het licht van de gemotiveerde betwisting door Portaal, dat Petrona onvoldoende feiten heeft gesteld waaruit volgt dat de binnentemperatuur in 2020 meer dan 300 uur per jaar is uitgekomen boven 26,5 °C. Haar stelling wordt immers niet gedragen door haar eigen waarnemingen. De kantonrechter stelt vast dat het overzicht van Petrona feitelijk 18 afzonderlijke temperatuurwaarnemingen bevat, die zijn gedaan op tien verschillende dagen. Gedurende negen dagen is een temperatuur door Petrona waargenomen boven 26,5 °C. Op 31 juli 2020 heeft Petrona om 17:33 uur een binnentemperatuur waargenomen van 26,5 °C. Op 22 augustus 2020 heeft Petrona om 7:55 uur een binnentemperatuur waargenomen onder de 26,5 °C. Op 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 21 augustus 2020 zijn door Petrona binnentemperaturen waargenomen boven 26,5 °C. Uit het overzicht kan niet worden afgeleid dat sprake is van meer dan 300 uren waarin de binnentemperatuur

tenminste 26,5 °C. Een overschrijding van de GIW/ISSO 2008 norm in 2020 is dan ook niet komen vast te staan.

4.18. Ten behoeve van de mondelinge behandeling heeft Petrona ook waarnemingen van de binnentemperatuur overgelegd die zij heeft gedaan in de periode 27 maart 2022 t/m 9 juni 2022. Het betreft in totaal 88 verschillende waarnemingen. De kantonrechter constateert dat enkel op 18 mei 2022 om 9:02 uur een temperatuur is waargenomen van 26,5 °C. Op diezelfde dag om 21:43 uur is een binnentemperatuur waargenomen van 25 °C, zodat de binnentemperatuur niet meer dan een halve dag 26,5 °C of meer kan zijn geweest. Ook op basis van de waarnemingen gedaan in 2022 komt een normoverschrijding niet vast te staan.

4.19. Gelet op hetgeen de kantonrechter heeft overwogen onder 4.14 kunnen overige relevante omstandigheden alsnog aanleiding geven voor het oordeel dat sprake is van een gebrek, ook als de GIW/ISSO 2008 norm in het gehuurde niet is overschreden. De kantonrechter overweegt dat Petrona – naast de door haar gedane temperatuurwaarnemingen – geen andere omstandigheden heeft aangevoerd die de conclusie kunnen dragen dat sprake is van een gebrek. De kantonrechter overweegt dat bovendien sprake is van een omstandigheid die geldt als een contra-indicatie. De kantonrechter stelt vast dat Petrona geen enkele gegevens heeft overgelegd over 2021. Op vragen van de kantonrechter heeft Petrona verklaard dat het in 2021 warm was in het gehuurde, maar dat het in het voorjaar van 2022 warmer was. De omstandigheid dat het binnenklimaat in 2021 – ook in de zomermaanden – niet bovenmatig warm wordt, is een indicatie dat het gehuurde niet gebrekkig is. Bovenmatig hoge binnentemperaturen in het gehuurde worden, zo lijkt uit de eigen waarnemingen van Petrona te volgen, met name bereikt als sprake is van hoge buitentemperaturen. Als onweersproken neemt de kantonrechter aan dat in de zomer van 2020 sprake was van een meteorologische hittegolf die 13 dagen heeft geduurd. Van een meteorologische hittegolf was in 2021 geen sprake.

Slotsom en conclusie

4.20. Binnen deze procedure is een gebrek niet komen vast te staan. De vorderingen van Petrona zal de kantonrechter daarom afwijzen.

4.21. Petrona is de partij die ongelijk krijgt en zij zal daarom in de proceskosten worden veroordeeld. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van Portaal vastgesteld op € 374,00 (2,00 punten × € 187,00), zijnde het salaris van haar gemachtigde. De nakosten worden begroot op € 93,50, zijnde een half punt van het gemachtigdensalaris, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis.

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1. wijst de vorderingen van Petrona af;

5.2. veroordeelt Petrona in de proceskosten, tot deze uitspraak aan de kant van Portaal vastgesteld op € 374,00 aan salaris gemachtigde;

5.3. veroordeelt Petrona aan Portaal de nakosten te betalen, welke kosten worden begroot op € 93,50 aan salaris gemachtigde, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;

5.4. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. M.D.R. Joppe en in het openbaar uitgesproken op 29 juli 2022.



GROSSE

Uitgegeven voor eerste grosse aan de gedaagde partij.

De griffier van de rechtbank.

Datum: 29 juli 2022

