

Energielabel ontbreekt bij aanvang nieuwe huur: de gevolgen voor de huurprijs

08-03-2017 09:54

Een recente en opvallende uitspraak van de kantonrechter Eindhoven over de invloed van het ontbreken van een energielabel bij aanvang van de huur op de huurprijs van een woning. Een artikel van advocate Tessa de Mos.

De kantonrechter Eindhoven heeft een opvallende uitspraak gedaan in een zaak waarbij er bij aanvang van de huurovereenkomst geen geregistreerd energielabel was. De energieprestatie van een huurwoning is met name van belang voor verhuurders van woningen die onder de liberalisatiegrens liggen. Dit bepaalt namelijk mede het aantal huurpunten van de woning voor het Woningwaarderingssysteem. Het aantal huurpunten bepaalt vervolgens de maximale huur die de verhuurder mag vragen.

Energie-Index

Vanaf 1 januari 2015 wordt de energieprestatie bepaald door de uitgebreidere Energie-Index die de energiezuinigheid van de woning weergeeft. Hoe lager de Energie-Index, hoe meer huurpunten en hoe hoger de maximale huurprijs mag zijn.

Voor een verhuurder geldt in beginsel de verplichting om een nieuwe huurder vóór aanvang van de huurovereenkomst te informeren over de energieprestaties van de woning. Enkel de eigenaar van de onroerende zaak (veelal de verhuurder) kan het energielabel registreren.

Vanaf 1 januari 2015 zijn er drie manieren waarop de energiezuinigheid van een woning wordt bepaald. Indien de verhuurder na 1 januari 2015 een Energie-Index heeft laten opstellen, dan is dit cijfer bepalend voor het aantal huurpunten. Indien dit niet het geval is, maar er wel een geldig energielabel vóór 1 januari 2015 is geregistreerd en dit label niet ouder is dan tien jaar, dan bepaalt het energielabel het aantal huurpunten. Als er geen energielabel is geregistreerd en ook geen Energie-Index is, dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal huurpunten. Voor de verhuurder bestaat de mogelijkheid om de Energie-Index te laten berekenen indien hij vermoedt dat dit een betere huurprijs oplevert dan het bouwjaar.

Uitspraak kantonrechter Eindhoven

Recent heeft de kantonrechter Eindhoven uitspraak gedaan in een zaak waarin de Huurcommissie van oordeel was dat de overeengekomen huurprijs te hoog was vastgesteld. De huurder had de Huurcommissie verzocht om de huurprijs vanaf aanvang van de huurovereenkomst te verlagen. De Huurcommissie heeft in het voordeel van de huurder beslist en heeft bepaald dat de huurprijs te hoog was vastgesteld, onder andere omdat er geen energielabel was geregistreerd bij aanvang van de huurovereenkomst.

De verhuurder was het niet eens met deze uitspraak en heeft een procedure bij de kantonrechter gestart. De kantonrechter heeft een opvallende uitspraak gedaan op het punt van de energieprestatie. Immers, uit vaste rechtspraak volgt dat de energieprestaties van de woning bij aanvang van de huurovereenkomst bekend moeten zijn. De huurder dient namelijk bij aanvang van de huurovereenkomst te weten hoe energiezuinig een woning is. Bij het ontbreken van een energielabel dient bij het bepalen van de maximale huurprijs te worden uitgegaan van het bouwjaar van de woning, hetgeen over het algemeen een aanzienlijk lagere huurprijs tot gevolg heeft.

In casu had de verhuurder drie maanden na aanvang van de huurovereenkomst het energielabel geregistreerd. Dit gebeurde twee dagen voor de zitting en één maand voor de uitspraak. Volgens de kantonrechter had de

Huurcommissie daarom rekening moeten houden met het energielabel.

Hiermee houdt de kantonrechter rekening met het feit dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst geen opmerking heeft gemaakt over het ontbreken van het energielabel en toch de huurovereenkomst is aangegaan.

Uitspraak kantonrechter Groningen

Ondanks vaste rechtspraak heeft ook de kantonrechter Groningen op 10 augustus 2016 vergelijkbaar geoordeeld. De kantonrechter oordeelde dat in de wet geen verplichting is opgenomen om een Energie-Index te registreren. Hierdoor kan het ontbreken daarvan niet aan de verhuurder worden toegerekend. Ook hier was de kantonrechter van oordeel dat de huurder voor aanvang van de huurovereenkomst naar de Energie-Index had moeten vragen, hetgeen niet was gebeurd.

In lijn met de uitspraak van de kantonrechter Groningen heeft de kantonrechter Amsterdam op 14 november 2016 bepaald dat niet de registratiedatum bepalend is voor de vraag of de energieprestatie bij de waardering van de woning moet worden meegenomen, maar dat de opnamedatum van de Energie-Index bepalend is. Dit dient vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst plaats te vinden.

Een nieuwe trend?

De vraag die naar aanleiding van de uitspraak van de kantonrechter Eindhoven kan worden gesteld, is hoe de kantonrechter zou hebben geoordeeld als de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst wel een opmerking had gemaakt over het ontbreken van het energielabel. Zou de kantonrechter dan anders hebben geoordeeld?

Ook kan worden afgevraagd of er een nieuwe trend is gezet in huurprijzenland ten aanzien van de energieprestatie. Voor het energielabel gold immers een verplichte registratie om de energieprestatie bij het puntenaantal te mogen optellen en uit de hiervoor genoemde uitspraken blijkt dat voor de Energie-Index de opnamedatum bepalend is. Wij houden de uitspraken in de gaten en houden u op de hoogte!

Mr. Tessa de Mos is advocaat en eigenaar van [Van Eerdenburg De Mos advocatuur & mediation](#) en specialist op het gebied van het huurrecht en onroerend goedrecht.

Bron: [ECLI:NL:RBNNE:2016:4509](#) en [ECLI:NL:RBAMS:2016:8003](#)

Bezoektip: *Business Meeting: Nieuwe regels verplicht verduurzamen kantoren naar label C* op 14 maart. Klik [HIER voor meer informatie](#).