

## Wetsvoorstel 33 124

*Advies van de Adviescommissie Huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten,  
aanvullend advies 15 juni 2012.*

**Wetsvoorstel 33 124, Wijziging van de Woningwet en enige andere wetten in verband met de implementatie van Richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010, betreffende de energieprestatie van gebouwen (Wet Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen)**

### Toelichting

De Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA) is op 12 juni 2012 in vergadering bijeen geweest en heeft o.m. van gedachten gewisseld over wetsvoorstel 33 124 Wet Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen en kennisgenomen van het op 6 juni 2012 aan de Minister en de Vaste Kamercommissie van de Tweede Kamer uitgebrachte advies van de Adviescommissie Huurrecht van de NOvA. Op deze vergadering zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt, waarvan de Adviescommissie het van belang acht dat deze, in aanvulling op haar advies van 6 juni 2012, in het wetgevingsproces worden ingebracht .

In de VHA-vergadering werd (nogmaals) geconstateerd dat het een ongelukkige keuze lijkt de regelgeving met een bestuursrechtelijke inslag te implementeren in de civielrechtelijke verhouding tussen verhuurder en huurder.

#### 1. Plaats van de regelgeving en samenhang met het algemeen vermogensrecht.

De vergadering heeft haar bezorgdheid geuit over de plaatsing van het wetsvoorstel 33 124 in de Woningwet en niet in het Burgerlijk Wetboek.

De voorgestelde regelgeving heeft betrekking op de civielrechtelijke verhouding tussen een verhuurder en een huurder en wijzigt van rechtswege de tussen deze partijen gemaakte afspraken over de huurprijs (art. 11d lid 2). De keuze van de wetgever voor enerzijds een civielrechtelijke sanctie op het niet verstrekken van een EPC, en anderzijds voor plaatsing van die sanctie in (grotendeels) bestuursrechtelijk wetgeving (Woningwet) leidt zonder nadere toelichting van de wetgever tot onduidelijkheid over de wijze waarop het wetsvoorstel moet worden uitgelegd. Het wetsvoorstel lijkt te zijn geschreven vanuit bestuursrechtelijk oogpunt en niet vanuit civielrechtelijk oogpunt.

Moeten de in het wetsvoorstel opgenomen definities en terminologie op dezelfde wijze worden uitgelegd als met betrekking tot Titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek of moet een bestuursrechtelijke uitleg worden gevolgd?.

Voorbeeld: art. 11d lid 3 bevat de tekst: “Indien de huurder voornemens is het (...) niet verschuldigde deel van de huurprijs geheel of gedeeltelijk op (*Adviescommissie: lees: de huurprijs*) in mindering te brengen, geeft hij daarvan (*Adviescommissie: lees: van dit voornemen*) onverwijld schriftelijk onder opgave van redenen kennis aan de verhuurder”. De samenhang van deze bepaling met andere huurrechtelijke en vermogensrechtelijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek ontbreekt.

Zie verder ook punten 2 en 3 hierna.

## 2. Vervolg: tekst en bedoeling art. 11d lid 2 en 3.

In art. 11d lid 2 is bepaald dat indien de verhuurder bij de aanvang van de huurovereenkomst geen EPC verstrekt, tot het tijdstip waarop de verhuurder alsnog aan deze verplichting voldoet, de huurder 10% van de huur *niet verschuldigd is*.

*Van rechtswege* zal gedurende deze periode de huurprijs met 10% zijn verminderd.

Bij deze bepaling, inhoudende dat van rechtswege een gedeelte van de huurprijs vervalst, past niet een bepaling die aan de huurder *alleen* in geval van *het voornemen* het reeds onverschuldigd betaalde deel van de huurprijs op de toekomstige, nog niet verschuldigde huurprijs (“daarop”) in mindering te gaan brengen, daarvan *onverwijld* schriftelijk kennis te geven. Lid 3 lijkt niet te rijmen met lid 2 van art. 11d.

- In titel 1, afdeling 12 van Boek 6 BW is de bijzondere wijze van tenietgaan van een verbintenis door verrekening geregeld. Een verrekeningsverklaring is vormvrij (art. 6:127 BW).

De wetgever maakt niet duidelijk of met de in het wetsvoorstel voorgestelde regeling (art. 11d lid 3) geen beroep meer zou kunnen worden gedaan op titel 1, afdeling 12 van Boek 6 BW. Het is ook niet duidelijk waarom *het voornemen* om te gaan verrekenen *onverwijld* moet geschieden, mede gezien het feit dat *het recht op verrekening* voor de huurder wegens niet verstrekken van een EPC reeds vanaf de aanvang van de huurovereenkomst bestaat en niet verloren gaat (behoudens verjaring na 5 jaar) indien de huurder niet vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot verrekening overgaat. Een huurder kan immers altijd (behoudens verjaring) op een door de huurder gekozen tijdstip een vordering wegens onverschuldigde betaling tegen zijn verhuurder aanhangig maken.

Vraag: kan de huurder ook na invoering van wetsvoorstel 33 124 nog steeds op grond van titel 1, afdeling 12 van Boek 6 BW een verrekeningsverklaring uitbrengen aan zijn verhuurder?

Vraag: is het de bedoeling van de wetgever in de onderhavige bijzondere regelgeving het recht op verrekening voor huurder te verzwaren met de plicht dat in dit geval de verrekeningsverklaring *schriftelijk* moet geschieden?

- De huurder lijkt op grond van art. 11d lid 3 alleen een mededelingsplicht te hebben in het geval hij de onverschuldigd betaalde huurprijs op de toekomstige huurprijs in

minderen gaat brengen (gaat verrekenen), en niet indien hij gebruik wil gaan maken van zijn in lid 2 gegeven recht het teveel betaalde als onverschuldigd in een rechterlijke procedure terug te vorderen.

Vraag: is deze uitleg van art. 11d lid 3 juist?

- Vraag: staat aan de wetgever niet een andere bedoeling voor ogen, namelijk wel van rechtswege huurkorting, maar niet met terugwerkende kracht, maar pas vanaf het moment dat de huurder de verhuurder (schriftelijk) heeft gewaarschuwd?

### 3. Nogmaals: art. 11d lid 2 en 3.

De wetgever zou aansluiting kunnen zoeken bij art. 7:207 BW, dat sedert 1 augustus 2003 een partiële ontbinding van de huur mogelijk maakt wegens de aanwezigheid van een gebrek vanaf de dag waarop de huurder van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven. Deze huurprijsvermindering geldt niet met terugwerkende kracht.

#### Artikel 7: 207 BW

1. De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.
2. (...)

De Adviescommissie adviseert lid 3 van art. 11d anders te formuleren. Zo de wetgever kiest voor een voorafgaande kennisgeving spreekt zij daarbij haar voorkeur uit voor een *schriftelijke* kennisgeving (los van haar primaire voorkeur voor een bestuursrechtelijke sanctie).

### 4. Wijziging van een bestaande huurovereenkomst of wijziging van het gehuurde met behoud van de huurovereenkomst

De vraag wordt gesteld wat rechtens zal gaan gelden:

- indien een verhuurder en een huurder een nieuwe huurovereenkomst sluiten met betrekking tot hetzelfde gehuurde en
- indien het gehuurde fysiek wordt gewijzigd maar met behoud van de huurovereenkomst?

In de huurpraktijk komt het regelmatig voor dat partijen een langdurige huurrelatie hebben, en gedurende die huurrelatie de inhoud van de huurovereenkomst dan wel het gehuurde zelf (denk aan renovatie) wijzigen. In de praktijk zijn partijen zich lang niet altijd bewust van de vraag of in het geval in een lopende huurrelatie een wijziging wordt aangebracht, er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst dan wel slechts van een wijziging in de bestaande huurovereenkomst. Zowel de vraag óf er een nieuwe huurovereenkomst is gesloten, en zo ja op welk tijdstip, wordt dikwijls pas

achteraf geconcretiseerd. Dit tijdstip kan onder het komend recht wel grote financiële gevolgen hebben.

Vraag: moet een verhuurder een EPC verstrekken indien partijen een nieuwe huurovereenkomst sluiten, zonder een wijziging van het gehuurde? En zo ja, op welk tijdstip?

Vraag: moet een verhuurder een EPC verstrekken indien het gehuurde wordt of is gerenoveerd met behoud van de huurovereenkomst (art. 7:220 lid 2 BW). En zo ja, op welk tijdstip?

Vraag: Is het redelijk aan een huurder van een recent gerenoveerd pand een huurkorting van 10% te geven wegens het niet verstrekken van een (nieuw) EPC?

**5. Art. 11a lid 2 sub d: bestemming van het gehuurde.**

De vraag wordt gesteld wat de wetgever bedoelt met “gebouwen die bestemd zijn om etc.” (art. 11a lid 2 sub d).

Vraag: is hier bedoeld de bestemming die voor het gehuurde geldt op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening (bestemmingsplan), dan wel de bestemming die verhuurder en huurder hebben opgenomen in de huurovereenkomst (art. 7: 214 BW), dan wel een vorm van bouwkundige/fysieke bestemming?

Vraag: voorts wordt de vraag gesteld welke verplichting er voor de verhuurder geldt indien - al dan niet met stilzwijgende toestemming van een verhuurder- een huurder van een gebouw dat conform het bestemmingsplan en/of de huurovereenkomst valt onder de in art. 11a lid 2 sub d beschreven bestemming (*gebruik voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden*), en waarvoor derhalve bij de aanvang van de huurovereenkomst geen EPC behoefde te worden verstrekt, tijdens de duur van de huurovereenkomst en met behoud van de huurovereenkomst *door de huurder een andere bestemming aan het gehuurde wordt gegeven*, welke niet valt onder één van de uitzonderingen genoemd in art. 11a lid 2.

**6. Art. 11a lid 2 sub a.**

In de praktijk komt het veelvuldig voor dat een huurder een gebouwde onroerende zaak in casco staat huurt. De huurder zal, al dan niet verplicht op grond van de huurovereenkomst, o.a. in het gehuurde op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid een verwarmings- en/of airconditioningsinstallatie kunnen aanbrengen.

Vraag: mag een verhuurder er in dat geval van uitgaan dat hij geen EPC hoeft te verstrekken, omdat er zonder een installatie voor het regelen van het binnenklimaat wordt verhuurd?

Een praktische gegeven is dat de verhuurder bij casco verhuur geen correct EPC lijkt te kunnen overleggen, omdat daarin de nog aan te brengen verwarmings- en/of airconditioningsinstallatie niet zal zijn verwerkt.

Vraag: voorts is de regelgeving ook onduidelijk of in het geval de huurder, ongevraagd en onverplicht, in -bijvoorbeeld- een onverwarmde hal alsnog eigenmachtig een klimaatinstallatie aanlegt alsnog een EPC zou moeten worden verstrekt. De wetgever wordt verzocht hierop een toelichting te geven.

#### **7. Art. 11d lid 1 jo verhuur voor een korte periode.**

Volgens de letterlijke tekst van art. 11d lid 1 geldt de plicht een EPC te verstrekken voor iedere huurovereenkomst ter zake van een gebouw, en derhalve ook bij de huur van -bijvoorbeeld- een congreszaaltje gedurende slechts een middag.

Vraag: de vraag is gesteld of de verplichting een EPC te verstrekken ook geldt voor deze (zeer) kort lopende huurovereenkomsten.

Vraag: indien deze plicht niet geldt voor bedoelde kort lopende huurovereenkomsten, wordt de wetgever verzocht aan te geven vanaf welke huurperiode het verstrekken van een EPC verplicht wordt gesteld.

Opmerking: het betreft hier niet de huur van een gebouw dat ten hoogste twee jaar zal worden gebruikt. Immers, het desbetreffende congrescentrum wordt dagelijks voor meerdere jaren gebruikt. Slechts de huurovereenkomst heeft betrekking op een huurperiode van twee jaar of minder.

Vraag: indien bij verhuur van een gebouw voor een periode van twee jaar of minder geen EPC zal behoeven te worden verstrekt, rijst vervolgens de vraag of daaruit de conclusie mag worden getrokken dat in het geval bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 lid 2 BW (middenstandsbedrijfsruimte) wordt verhuurd voor een periode van twee jaar of minder ook geen EPC hoeft te worden verstrekt (zie art. 7:301 lid 1 BW).

#### **Verzoek aan de wetgever**

De Adviescommissie verzoekt bovengestelde vragen en opmerkingen, in aanvulling op haar advies van 6 juni 2012, in de komende beraadslaging over wetsontwerp 33 124 te betrekken. De Adviescommissie is zich ervan bewust dat met deze vragen nog steeds niet alle (rechts)vragen die (ook bij leden van de VHA) zijn gerezen en nog zullen opkomen bij invoering van het wetsontwerp 33 124 zijn ondervangen, maar hoopt door beantwoording van de vragen door de wetgever een aantal onduidelijkheden (en daarmee rechtsgeschillen) voor de praktijk te kunnen voorkomen.