



HUURWONING MET HITTESTRESS

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 28 JULI 2022

Klimaatverandering zorgt nu, maar naar verwachting ook in de toekomst, ook binnenshuis voor ongemak en warmere temperaturen. Wie heeft er eigenlijk een rol in het leefbaar houden van gehuurde woonruimte en wanneer is er sprake van een 'gebrek' in de zin van art. 7:204 lid 2 BW?

Een gebrek

In de Nederlandse wet is wel het recht op warmte vastgelegd, maar niet het recht op koelte. Toch kan er sprake zijn van een 'gebrek' aan een huurwoning, als het er een lange tijd te warm is. Volgens art. 7:204 lid 2 BW is het antwoord op de vraag of er een gebrek is, namelijk een niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de woning niet het huurgenot geeft die de huurder bij het aangaan van de overeenkomst van deze huurwoning mocht verwachten.

En dat betekent dus dat de omstandigheden van het geval maken dat de huurder dan wel de verhuurder soms wél en soms niet gehouden is om extra voorzieningen aan te brengen of maatregelen te treffen. Van een huurwoning die betrekkelijk nieuw is, mag een huurder hogere verwachtingen hebben dan van een jaren 30 woning omdat verwacht mag worden dat daaraan in het bouwkundig ontwerp aandacht is besteed.

Verplichtingen van de huurder

Uit de jurisprudentie blijkt dat voor de huurder een belangrijke rol is weggelegd. Voordat de huurder de verhuurder kan aanspreken op een eventueel gebrek dient de huurder zelf te kijken in hoeverre hij of zij de temperatuur van de huurwoning kan optimaliseren. Zo mag van de huurder worden verlangd dat hij of zij bijvoorbeeld zonwerende gordijnen of andere zonwering ophangt en zorgt dat deze op het warmst van de dag gesloten zijn, dat er wordt geventileerd, dat een mobiele airconditioning in werking wordt gebracht, etc. Niet tot elke prijs, maar voor zover dit soort oplossingen tegen redelijke kosten verkrijgbaar zijn, wel. Pas op het moment dat de huurder kan aantonen dat hij of zij zich voldoende heeft ingespannen en het alsnog gedurende lange periodes per jaar te warm is in de woning, is de verhuurder aan zet. Dan is er vanwege de hitte een gebrek, en dient de verhuurder dat gebrek te herstellen. In een procedure kan dat herstel zelfs naast verlaging van de huurprijs totdat het gebrek is verholpen worden afgedwongen.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Wat is hitte in een woning, wat is te warm?

Te lang en te warm zijn relatieve begrippen. Want die conclusie hangt steeds ook af van de temperaturen buiten, van wat door inspanningen van de huurder en/of technisch (nog) haalbaar is en in hoeverre het bij andere woningen in de omgeving op die dagen minder warm is.

Wil u meer weten over de verplichtingen van (ver)huurders met betrekking tot het klimaat in de woning of heeft u andere huurrechtelijke vragen? Neem dan contact op met [Angela Coppelmans](#).



MR. ANGELA COPPELMANS
Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl
[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg