

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Afrekening servicekosten (art. 7:260 BW)

Datum zitting
20 augustus 2018

Woonruimte

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op
22 oktober 2018

Verzoeker

Haag Wonen (ter zitting vertegenwoordigd door G.Y. Hiddink)
Hierna te noemen: Verhuurder

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Wederpartij

Hierna te noemen: Huurder
Gemachtigde: mr. J.M.G. Hulsman

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2016 bedraagt € 158,84.
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 21 november 2017 een verzoek van de verhuurder. Daarin vraagt de verhuurder aan de Huurcommissie om de eindafrekening van de servicekosten over het jaar 2016 te beoordelen.

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor zijn bij de verhuurder de rekeningen van de servicekosten opgevraagd. Deze rekeningen zijn gecontroleerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

II Zitting

Zittingsdatum: 20-08-2018

Zittingsvoorzitter: mr. E.M. Jacquemijns

Zittingsleden: L. Vermeulen en ir. H. Brakel

De huurder en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- ik ben het eens met de inhoud van het rapport;

- we hebben het verzoek bij de Huurcommissie ingediend omdat we met de bewonerscommissie geen overeenstemming konden bereiken over de afrekening;
- we hebben een participatieovereenkomst met de bewonerscommissie en hebben toestemming nodig om af te rekenen;
- we wilden eigenlijk een collectief verzoek indienen bij de Huurcommissie maar dat was niet mogelijk, vandaar dat we nu één afrekening aan de Huurcommissie voorleggen waarin alle geschilpunten naar voren komen, daarnaast is deze huurder actief in de bewonerscommissie en bekend met de procedures van de Huurcommissie;
- de Huurcommissie kan de afrekening inhoudelijk beoordelen, waarna we met alle huurders kunnen afrekenen, zij hebben dan nog de mogelijkheid om individueel naar de Huurcommissie te stappen;
- de arbitragecommissie heeft de elektrakosten onderzocht;
- de netbeheerder heeft het plaatsen van slimme elektrameters op de planning staan, daar gaan we dus zelf niet meer in investeren;
- het is niet mogelijk zwakstroom aan te brengen omdat op deze aansluiting de mechanische ventilatie, het bellentableau, de portiekverlichting en de algemene elektra draaien;
- als bewoners een vrieskist in de kelderbox plaatsen is dat niet wenselijk, maar we kunnen dat niet permanent controleren;
- de arbitragecommissie heeft ook naar de hoogte van de elektrakosten gekeken en vond het niet excessief;
- er zijn wel tekeningen, maar het is niet duidelijk welke onderdelen precies door de tussenmeters geregistreerd worden;
- het is een complex bouwdeel, vandaar dat we er voor gekozen hebben de elektrakosten gelijk te verdelen over alle woningen, het liefst doen we dat over de kleinst mogelijke eenheid maar dat is hier niet mogelijk;
- over de tuin is al uitvoerig gerapporteerd, er is geen aparte component voor het kijkrecht.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de huurder:

- de verhuurder zou niet ontvankelijk moeten worden verklaard in het verzoek, omdat het eigenlijk een collectieve kwestie is;
- bij de totale elektrakosten over 2016 wordt een deel uit 2015 meegeteld;
- de algemene elektrakosten zijn hoger dan de elektrakosten voor de portiekverlichting en de mechanische ventilatie bij elkaar;
- in de algemene elektrakosten zitten de kosten voor het elektraverbruik in de kelderboxen, het is niet uitgesloten dat daar vrieskasten staan of wiet wordt geteeld, het zou niet terecht zijn als iedereen daar aan mee moet betalen, de verhuurder kan dit voorkomen door zwakstroom te plaatsen;
- over de afgelopen jaren zijn de algemene elektrakosten steeds ongeveer even hoog als de andere elektrakosten bij elkaar;
- de verhuurder heeft niets gedaan met de voorstellen van de bewonerscommissie;
- er had bijvoorbeeld gekeken kunnen worden naar de hoogte van de elektrakosten in de kelderboxen van andere complexen;
- de arbitragecommissie heeft niets gedaan met onze bezwaren over de hoge algemene elektrakosten, ze konden ook niets doen omdat de tekeningen van het elektranetwerk zoek waren geraakt;
- ik heb wel toegang tot de tuin, maar kan de tuin vanuit de woning vrijwel niet zien, terwijl er wel volledig kijkrecht wordt gerekend.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening voor de servicekosten. De Huurcommissie kan het bedrag verlagen als blijkt dat het hoger is dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Omdat de verhuurder alleen de kostenposten "elektra algemeen" en "onderhoud tuinen" ter discussie stelt, neemt de

Huurcommissie de andere kostenpostenongewijzigd over van de eindafrekening. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Eindafrekening servicekosten

De verhuurder heeft over het jaar 2016 een bedrag van € 158,84 bij de huurder in rekening gebracht.

Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de servicekosten over het jaar 2016 vast te stellen op € 158,84.

Beoordeling Huurcommissie

De commissie dient allereerst de vraag te beantwoorden of de verhuurder ontvankelijk is in het verzoek. In het onderzoeksrapport staat dat het de verhuurder vrij staat te kiezen tegen welke huurder een verzoek wordt ingediend. De gemachtigde van de huurder heeft hiertegen ingebracht dat het in dit geval niet een willekeurige huurder betreft, maar doelbewust voor de secretaris van de bewonerscommissie is gekozen, waarmee geen overeenstemming is bereikt over de afrekening. Hiermee probeert de verhuurder het collectief aan te spreken en daar is deze procedure niet voor bedoeld, aldus de gemachtigde van de huurder. Daarnaast geeft huurder aan dat hij geen geschil heeft met de verhuurder over de afrekening.

De commissie merkt op dat uit de wetstekst blijkt dat zowel een huurder als een verhuurder een verzoek bij de Huurcommissie kan indienen om de betalingsverplichting van de servicekosten vast te stellen. Hierbij worden geen restricties gemaakt. De Huurcommissie treedt niet in de afweging van een huurder of een verhuurder om wel of geen verzoek in te dienen. Ook de afweging van een verhuurder, die doorgaans de keuze heeft welke huurder hij aanspreekt, is niet ter beoordeling van de Huurcommissie. Zij merkt verder op dat een uitspraak slechts individuele gevolgen heeft. Het is derhalve niet mogelijk het collectief aan te spreken met deze uitspraak. Tot slot heeft huurder aangegeven zelf geen geschil te hebben met de verhuurder over de afrekening. Uit de stukken blijkt echter dat huurder het principeel niet eens is met de wijze waarop de verhuurder onderhavige kostenposten afrekent. De commissie ziet alles overziend geen reden het verzoek niet-ontvankelijk te verklaren en gaat over tot een inhoudelijke beoordeling.

De huurder maakt bewaar tegen de algemene elektrakosten vanwege de berekeningsmethodiek en de hoogte van de kosten. De totale elektrakosten zijn berekend door alle bedragen die in het jaar 2016 aan het energiebedrijf zijn betaald, bij elkaar op te tellen. Dit gaat om de maandelijkse voorschotbedragen en het saldo van de jaarafrekening over de periode 2015 tot 2016 van diverse aansluitingen. De commissie volgt het rapport, waarin staat dat deze berekeningsmethodiek gebruikelijk is en er geen dubbele kosten in rekening worden gebracht. Voor wat betreft de hoogte van de kosten merkt de commissie op dat het hier de werkelijke kosten betreffen. Eventuele acties die ondernomen worden om deze kosten te drukken, kunnen voor de betalingsverplichting over het jaar 2016 geen rol meer spelen. Het berekende bedrag van € 102,91 acht de commissie niet onredelijk hoog en wordt overgenomen.

De kosten voor het tuinonderhoud kunnen aan de huurders doorberekend worden die exclusief toegang hebben tot de tuin. In dat geval kunnen de huurders immers het tuinonderhoud zelf uitvoeren. Indien de verhuurder die werkzaamheden verricht of laat verrichten, mogen de kosten daarvan aan de huurders doorberekend worden. Of de huurder vanuit zijn woning de tuin kan zien of niet speelt hierbij geen rol. Dit geldt alleen andersom: als een huurder de tuin alleen kan zien, maar niet kan betreden, kan hij geen onderhoudswerkzaamheden verrichten en worden deze werkzaamheden niet 'overgenomen' door de verhuurder. In die situatie kunnen geen kosten doorberekend worden. In onderhavige geval kan de huurder de tuin wel betreden. Dit houdt in dat de

verhuurder de onderhoudswerkzaamheden mede namens de huurder uitvoert en de kosten mag doorberekenen. De commissie neemt ook dit onderdeel uit het rapport over.

Bovenstaande houdt in dat de commissie geen aanleiding ziet van het onderzoeksrapport af te wijken.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De totale betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2016 bedraagt € 158,84.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De Huurcommissie stelt de betalingsverplichting van de huurder vast conform de afrekening van de verhuurder. De huurder wordt daarom in het ongelijk gesteld en moet de leges betalen. Het wettelijk legestartief voor een huurder bedraagt € 25,00 per zaak.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2016 bedraagt € 158,84.

Legesveroordeling

De huurder moet € 25,00 leges betalen. De verhuurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Volgens de wet worden huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met de beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Den Haag, 20 augustus 2018
De Huurcommissie,



mr. E.M. Jacquemijns
Zittingsvoorzitter