

Hoge Raad stelt beperkingen aan in rekening brengen servicekosten



Vorig jaar kon u op onze website [een blog](#) lezen over een uitspraak waarbij het Hof Amsterdam oordeelde dat het een verhuurder van een woning in de vrije sector bijna volkomen vrijstond om de hoogte van de servicekosten te bepalen mits er maar overeenstemming hierover met de huurder was bereikt. In cassatie komt de Hoge Raad echter tot een ander oordeel.

Casus

Huurder en verhuurder zijn een huurprijs overeengekomen van €740,- per maand. Naast de kale huurprijs is overeengekomen dat €450,- per maand in rekening wordt gebracht voor de huur van het meubilair en €200,- per maand aan VvE-bijdragen. Inclusief een voorschot voor de energiekosten betaalt de huurder €1.500,- per maand. Gedurende de huurperiode ontvangt de huurder geen specificatie van de kosten.

Na beëindiging van de huurovereenkomst vordert de huurder de volledig betaalde meubileringskosten (€11.055,28) en VvE-bijdragen (€5.500,-) terug omdat de verhuurder zich niet heeft gehouden aan de verplichting om inzage te geven in de daadwerkelijk gemaakte kosten. Daarbij stelt de huurder dat de VvE-bijdragen sowieso niet in rekening gebracht zouden mogen worden.

Verloop procedure

De rechtbank stelt de huurder in het gelijk. De rechtbank oordeelt dat er voor het meubilair niet meer dan €48,- per maand in rekening had mogen worden gebracht. Voor wat betreft de VvE-bijdragen oordeelt de rechtbank dat er geen kosten mogen worden doorberekend die niet direct zijn gerelateerd aan het gebruik van de woning.

In het [hoger beroep](#) daarentegen maakt het hof echter een ommezwaai ten opzichte van de heersende leer en oordeelt dat gelet op de wetsgeschiedenis de contractsvrijheid bij geliberaliseerde huur ook dient te gelden ten aanzien van de afgesproken servicekosten. Met andere woorden: als de partijen met elkaar een bepaalde vergoeding hebben afgesproken voor de servicekosten geldt deze afspraak. Het maakt daarbij feitelijk niet uit of de in rekening gebrachte kosten daadwerkelijk worden gemaakt. Afspraak is afspraak. Alleen wanneer er geen afspraken hieromtrent zijn gemaakt moet worden teruggevallen op hetgeen wettelijk is bepaald of hetgeen redelijk wordt geacht, aldus het hof.

Hoge Raad

Inmiddels heeft de hoogste rechtsinstantie in Nederland, de Hoge Raad, zich [over de kwestie uitgelaten](#). De Hoge Raad verwijst daarbij naar de eerste volzin uit artikel 7:259 lid 1 BW waarin staat:

“De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen”

Naar het oordeel van de Hoge Raad dient uit deze zinsnede te worden begrepen het hier gaat om de overeenstemming tussen huurder en verhuurder over de kosten die in rekening worden gebracht naar aanleiding van de (jaarlijkse) specificatie die aan de huurder dient te worden verstrekt. De huurder heeft in dat geval de mogelijkheid om te controleren of de in rekening gebrachte kosten correct zijn waarna ‘overeenstemming’ kan worden bereikt.

Volgens de Hoge Raad heeft de wetgever met deze zinsnede dus niet bedoeld dat een verhuurder en een huurder een servicekostenvergoeding kunnen overeenkomen zonder dat er

een relatie bestaat met de daadwerkelijke kosten. Dit zou immers de opgelegde jaarlijkse specificatie in feite nutteloos maken. Daarbij geldt artikel 7:259 BW óók voor geliberaliseerde woningen.

Conclusie

Bij de berekening van de servicekosten dient het te gaan om een redelijke vergoeding die in relatie staat tot de daadwerkelijke kosten. De hoogte van de servicekosten kunnen aan de hand van dit criterium worden getoetst óók wanneer het een geliberaliseerde woning betreft.

Voor huurders van een geliberaliseerde woning is het na deze uitspraak (wederom) van belang om goed inzicht te verkrijgen in de opgegeven kosten. Het blijkt dus goed mogelijk deze kosten, indien ze niet in verhouding staan tot de werkelijke kosten, in een latere fase aan te vechten. Maar ook voor verhuurders is het van belang om daadwerkelijk jaarlijks een duidelijk overzicht van de extra gemaakte kosten te verstrekken. Dit voorkomt dat zij later plots worden geconfronteerd met een grote vordering van een huurder zoals in deze kwestie.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze blog of wil u meer weten over servicekosten? Neemt u dan vrijblijvend contact op met M2 advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)