

Servicekosten geliberaliseerde huur: meer contractsvrijheid voor verhuurder woonruimte



Nog niet zo heel lang geleden hebben wij [een blog](#) gepubliceerd over een verhuurder van een vrije sector woning, die €16.500,- moest terugbetalen aan haar huurder omdat zij een veel te hoog bedrag in rekening had gebracht voor meubilering en omdat zij VVE-kosten niet nader had gespecificeerd. Inmiddels lijkt het er op dat er een kentering in de rechtspraak heeft plaatsgevonden en dat verhuurders van woningen in de vrije sector meer vrijheid krijgen om afspraken naar hun goeddunken te maken.

Vaststelling servicekosten

In het kort zijn servicekosten de kosten van de woning die de verhuurder bovenop de kale huurprijs berekent voor leveringen en diensten. Verhuurders zijn krachtens de wet verplicht om elk jaar een overzicht te verstrekken aan hun huurders waarin alle in rekening gebrachte servicekosten netjes worden uitgesplitst inclusief de wijze van berekening (artikel 7:259 lid 2 BW). In de praktijk gebruiken verhuurders van vrije sector woningen lang niet altijd een exacte benadering bij het vaststellen van de servicekosten. Zij hebben simpelweg een bedrag opgenomen in het huurcontract ten behoeve van de servicekosten waarvan zij menen dat het hun inspanningen voldoende dekt.

Oude situatie

Het *met de natte vinger* vaststellen van de servicekosten kon de verhuurder in het verleden soms duur komen te staan. Wanneer de huurder de hoogte van de servicekosten aanvocht was het niet zeldzaam dat de verhuurder vervolgens bakzeil moest halen omdat niet aannemelijk gemaakt kon worden dat de in rekening gebrachte servicekosten in relatie stonden tot werkelijke kosten. [Het hof Amsterdam oordeelt in 2017](#) hier over:

“Het hof acht (...) indien partijen een bedrag voor servicekosten zijn overeengekomen, dat bedrag redelijk zal moeten zijn, in de zin dat het in redelijke verhouding moet staan tot de waarde van hetgeen daarvoor wordt geboden”.

Met andere woorden de servicekosten die door de verhuurder in rekening worden gebracht diende gebaseerd te zijn op reële kosten. Als de huurder duidelijk kon maken dat de servicekosten niet gestoeld waren op werkelijke kosten moest de verhuurder dan ook de te veel betaalde servicekosten terugbetalen.

Stand van zaken nu

Opmerkelijk genoeg komt [het hof Amsterdam op grond van de toelichting van de wetgever op artikel 7:259 BW inmiddels tot een geheel andere conclusie](#) en is het van oordeel dat alleen wanneer er géén of onvolledige afspraken zijn gemaakt over de servicekosten, er moet worden teruggevallen op het vaststellen van servicekosten die als minimaal redelijk te achten zijn. Maar voor het overige redeneert het hof als volgt:

“Bij geliberaliseerde woningen is (...) contractsvrijheid ten aanzien van de (hoogte van de) servicekosten (...) het uitgangspunt, zoals deze vrijheid in beginsel ook geldt bij de vaststelling van de huurprijs. (...) Daarbij hoeft geen relatie met de werkelijke kosten te bestaan.”

Kortom volgens het laatste oordeel van het hof Amsterdam staat het in het geval van een geliberaliseerde woning partijen vrij om een vergoeding voor servicekosten af te spreken naar goeddunken zonder dat hierbij per se een verband moet worden gelegd met de daadwerkelijke kosten. Kortom een verhuurder kan €350,- per maand vragen voor de huur van een bank van €300,- mits de huurder hiermee maar akkoord is gegaan.

Noot

Ergens kan men zich afvragen of het oordeel van het hof daadwerkelijk zoveel verschil maakt. Immers ook vóór deze uitspraak was het voor de verhuurder van een geliberaliseerde woning mogelijk, indien hij van mening was dat hij onvoldoende werd gecompenseerd voor geboden service, om de (kale) huur naar believen te verhogen mits de huurder maar akkoord ging met de hogere huurprijs. Deze uitspraak vormt daarentegen wel een vangnet voor die verhuurders die in de onderverdeling tussen kale huurprijs en servicekosten ten onrechte een te groot deel van de huur hadden ondergebracht bij de servicekosten.

Wel kan men zich met deze uitspraak afvragen wat de functie van het verplichte overzicht

(artikel 7:259 lid 2 BW) nog langer is, met uitzondering van het gedeelte servicekosten waarbij achteraf de definitieve hoogte wordt vastgesteld zoals bij het gebruik van nutsvoorzieningen. Er stond al geen wettelijke sanctie op het niet aanleveren van een overzicht, en met deze uitspraak lijken verhuurders van geliberaliseerde woningen nog minder reden te hebben deze daadwerkelijk aan te leveren, hetgeen de transparantie jegens huurders niet ten goede komt.

Vragen over servicekosten? Neem gerust contact op met M2 Advocaten.

Advocaat Marius Rijntjes rijntjes@m2advocaten.nl

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)