

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Afrekening servicekosten (art. 7:260 BW) (huurder)

Datum zitting
5 april 2018

Woonruimte

Doctor Stassenstraat 30
6191 VP BEEK (LB)
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op
11 mei 2018

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Verzoeker

[XXX]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[XXX]
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten over het jaar 2016 bedraagt € 1070,17
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 6 juli 2017 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder aan de Huurcommissie om de eindafrekening van de servicekosten over het jaar 2016 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de ter discussie gestelde 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: 05-04-2018,

Zittingsvoorzitter: mr. J.A.M. Schuurbijs

Zittingsleden: F.L.A. Bevers en L.P.J. Creugers

Correspondentie over de zitting

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

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Het gaat mij om de leidingafgifte die men mij doorberekent. Ik stook niet, er komen slechts kleine stukjes buis in mijn woning. Je waait weg in deze woning, daarom stook ik niet. Ik stook niet voor de buitenlucht. Ik ga € 135,00 betalen.
- Mijn woning wordt niet warm door het stoken van de burens. Zou er al warmte in de woning komen, dan waait deze meteen weg. De berekening 35/65 is gebaseerd op het stookverbruik. Het is echt een hele scheve verhouding.
- In mijn woning zijn geen nieuwe themosstaatkransen aangebracht, men zou er op terugkomen. Ik werk, ik heb hier niets meer van gehoord.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- Op het rapport heb ik geen opmerkingen.
- In eerste instantie was de verdeling gebaseerd op 100% variabel. Er kwam veel commentaar op van de Huurdersraad, het overkoepelend orgaan van de huurdersverenigingen. Er waren ongeveer 3000 woningen met dit probleem. Dit is groter dan dit complex. Bij de verdeling 35/65 is ook het warmteverlies van de ketel begrepen. In het kader van de warmtewet is het ketelhuis ook bemeterd, daarom is gekozen voor de verdeling 75/25.

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. Als er geen eindafrekening is stelt de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder voor de onderzochte kostenposten vast op basis van de aangetoonde daadwerkelijk gemaakte kosten.

Omdat de huurder alleen de kostenpost gas/stookkosten ter discussie stelt, zal de Huurcommissie de andere kostenposten niet beoordelen. De Huurcommissie neemt deze posten ongewijzigd over van de eindafrekening van de verhuurder.

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

Eindafrekening servicekosten

De huurder heeft gedurende het jaar 2016 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 1070,17 in rekening gebracht. Deze kosten zijn volgens de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder overeengekomen.

Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de servicekosten over

het jaar 2016 vast te stellen op € 1070,17. De berekening van rapporteur is gelijk aan de afrekening van verhuurder.

Beoordeling Huurcommissie

De stelling van huurder is dat nu er geen verbruik is gemeten in zijn woning, hij ook geen kosten is verschuldigd voor het gasverbruik. De stelling van verhuurder is dat men op de vingers is getikt door de Huurdersraad. De door verhuurder in eerste instantie gehanteerde verdeelsleutel van 100% variabel voor de kosten van het gasverbruik werd onredelijk geacht. In overleg met onder meer de Woonbond, de Huurdersraad en het gespecialiseerde bedrijf dat de warmtekosten verdeeld, is de verdeelsleutel gewijzigd ten behoeve van ongeveer 3000 woningen.

Huurder heeft aangegeven dat hij geen binding heeft met de Huurdersraad en dat er in zijn woning nagenoeg geen leidingen lopen, zodat er geen sprake is van warmte-afgifte in de woning. Verder stelt huurder dat, zo er al sprake is van warmte-afgifte, huurder hiervan geen profijt heeft, omdat er sprake is van tochtoverlast in de woning.

De commissie heeft gelezen dat de verdeelsleutel 100% variabel met terugwerkende kracht is aangepast door verhuurder. Bij een berekening voor het jaar 2015 waarbij een huurder op basis van deze verdeelsleutel teveel had betaald, is er een bedrag gerestitueerd. Bij een berekening waarbij een huurder op basis van deze verdeelsleutel te weinig had betaald, zijn deze kosten ten laste van verhuurder gebleven.

De commissie is het met verhuurder eens dat er altijd sprake is van leidingverlies en stralingswarmte van omliggende woningen. Zou dit niet het geval zijn, dan had de woonruimte van huurder reeds schade geleden door b.v. bevroren leidingen. Het is niet redelijk om dit leidingverlies uitsluitend toe te rekenen aan de bewoners waarbij wel een verbruik is geregistreerd.

Er is sprake van een complex met een collectieve verwarmingsinstallatie. De totale stookkosten mag verhuurder doorberekenen aan het collectief van huurders. Met behulp van de warmtemeters kan een zo'n redelijk mogelijke verdeling worden gemaakt.

In wat de huurder of de verhuurder ter zitting heeft verklaard, ziet de Huurcommissie dan ook geen aanleiding om van het rapport af te wijken.

De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt de betalingsverplichting van de huurder conform de rapportage vast op € 1070,17.

Wellicht ten overvloede wordt door de commissie opgemerkt dat zij kennis heeft genomen van de opmerkingen van huurder over tochtoverlast in de woning en nog niet aangebrachte thermosstatische kranen op de radiatoren. De commissie adviseert huurder dit nader te bespreken met verhuurder.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2016 bedraagt € 1070,17.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De Huurcommissie oordeelt dat het bedrag aan servicekosten dat de verhuurder berekent, redelijk is. De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het ongelijk. De huurder moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een rechtspersoon € 450,00 leges. Een huurder, en een verhuurder die geen rechtspersoon is, betaalt € 25,00 per zaak.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2016 bedraagt € 1070,17.

Legesveroordeling

- De huurder moet € 25,00 leges betalen. De huurder heeft dit bedrag al betaald als voorschot.

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.

Maastricht, 5 april 2018
De Huurcommissie,



mr. J.A.M. Schuurbiers
Zittingsvoorzitter