

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Betalingsverplichting kosten voor gas, water en licht en/of overige servicekosten
(art. 7:260 Burgerlijk Wetboek;
art. 4 lid 2 sub g, 7 en 18 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Woonruimte

Loenermark 493
1025 TS AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2016-007016

Datum zitting

3 november 2017

Verzonden op

04-12-2017

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2015 bedraagt € 1.555,73.
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 19 september 2016 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van de kostenpost collectieve stookkosten extern warmtewet over het jaar 2015 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor is in de woonruimte op 28 juni 2017 een onderzoek uitgevoerd. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de kosten voor collectieve stookkosten extern warmtewet opgevraagd.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

II Zitting

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 3 november 2017
Zittingsvoorzitter: mr. C.S. van Damme
Zittingsleden: drs. A.M. Kersten en R.A. Bolder-Wiggers

Correspondentie over de zitting

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

Verklaring van de partijen

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Ik ben op 15 januari 2015 in de woning getrokken. Toen de rekening is gemaakt had ik er maar 17 dagen gewoond
- Bij aanvang zijn er geen begin meterstanden overgelegd
- 2 jaar lang zijn twee radiatoren niet gebruikt, omdat ze niet functioneerden. Ze zijn daarom dichtgedraaid. 1 radiatorknop is kapot. De verhuurder wil dit niet repareren
- De oppervlakte van de woning moet 76 m² zijn en niet 92 m²

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- De beginstanden worden bij aanvang altijd opgenomen
- Ik wil aantonen dat de meterstanden van 2014 geen onregelmatigheden laten zien. Daar overleg ik stukken van aan de commissie. Daarop staan de standen op 31 december 2014. Op die datum werd er al verbruik geregistreerd
- Ik wil hiermee aantonen dat de meters goed werken
- Er wordt ook warmwater geleverd. Die kosten moeten er ook nog bij
- Een lek is niet aannemelijk. We kunnen aan de meterstanden zien dat de standen op juni en juli hetzelfde zijn gebleven. Daar heb ik ook bewijs van
- De meters van Techem werken goed. Ze worden op afstand afgelezen
- Het klopt dat 1 meter uit staat. Maar het gaat in dit geval om de meter in de woonkamer en die loopt
- De huurder moet zelf een onderzoek laten uitvoeren naar de knop. Indien dan blijkt dat de knop inderdaad stuk is, dan krijgt huurder het geld van het onderzoek terug. Maar dat wil de huurder niet

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening voor de kostenpost collectieve stookkosten extern warmtewet. 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 collectieve stookkosten extern warmtewet 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 2015 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 3.205,62 in rekening gebracht.

Rapportage

Naar aanleiding van de bezwaren van huurder heeft de rapporteur de kosten voor collectieve stookkosten extern warmtewet getoetst aan de verbruiksnorm conform het bestand van de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Op basis hiervan is het bedrag voor de servicekosten over het jaar 2015 € 1.555,73.

Beoordeling Huurcommissie

Gelet op het rapport van onderzoek, de verklaringen ter zitting en alle voor en/of tijdens de zitting overgelegde stukken is de commissie van oordeel dat het verbruik onwaarschijnlijk hoog is en acht het gebruik van de verbruiksnorm conform het bestand van de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) voor het bepalen van de betalingsverplichting in dit geval daarom redelijk. In wat de verhuurder ter zitting heeft verklaard, ziet de commissie geen aanleiding om hiervan af te wijken.

Voor de volledigheid merkt de commissie op dat als huurder stelt dat de radiatorknop stuk is, het ook conform het beleid van de Huurcommissie is dat de huurder dit dient te bewijzen. Het standpunt van verhuurder dat de huurder zelf een onderzoek moet laten uitvoeren en de kosten met betrekking daarvan terugkrijgt indien achteraf blijkt dat de radiatorknop stuk is, acht de commissie alleszins redelijk.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De huurder moet voor de kostenpost collectieve stookkosten extern warmtewet € 1.086,44 betalen. De overige kostenposten neemt de Huurcommissie ongewijzigd over van de eindafrekening van de verhuurder. De totale betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2015 bedraagt € 1.555,73.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen.

De Huurcommissie stelt de servicekosten lager vast dan op de eindafrekening van de verhuurder. De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het gelijk. De verhuurder moet de leges betalen, de huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Welk bedrag

Volgens de wet betaalt een rechtspersoon € 450,00 leges. Een huurder, en een verhuurder die geen rechtspersoon is, betaalt € 25,00.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor de kostenpost collectieve stookkosten extern warmtewet over het jaar 2015 bedraagt € 1.086,44.
- De totale betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 2015 bedraagt € 1.555,73.

Legesveroordeling

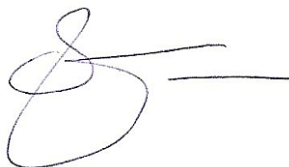
De verhuurder moet € 450,00 leges betalen. De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

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.

AMSTERDAM, 3 november 2017

De Huurcommissie,



mr. C.S. van Damme

mr. C.S. van Damme
Zittingsvoorzitter