

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Betalingsverplichting servicekosten
(art. 7:260 Burgerlijk Wetboek;
art. 4 lid 2 sub g, 7 en 18 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Woonruimte

Vrederustlaan 11 B
2543 SG 'S-GRAVENHAGE
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder
[xxx]

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2017-002818

Datum zitting

13 december 2017

Verzonden op

09-01-2018

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over het jaar 2016 bedraagt € 1.319,93.
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 20 juni 2017 een verzoek van de huurder om de eindafrekening van de stookkosten over het jaar 2016 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

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

II Zitting

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 13 december 2017
Zittingsvoorzitter: mr. J.H. Bloksma
Zittingsleden: B. Robbe en N.P.M. Aalbrecht

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 gemachtigde van de verhuurder:

- de rapporteur heeft niets gekonstateerd, die mening deel ik;
- ik zal bij het verdeelbedrijf nagaan waarom de vaste kosten niet precies over het aantal woonruimten is verdeeld.

De gemachtigde van de huurder heeft op 15 december 2017 een brief naar de Huurcommissie gestuurd waarin staat dat hij pas op die dag de uitnodiging voor de zitting van 13 december 2017 heeft ontvangen. Hij is daarop in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het rapport van onderzoek. De gemachtigde van de huurder heeft hier geen gebruik van gemaakt.

De gemachtigde van de verhuurder heeft geen een reactie gegeven waarin antwoord wordt gegeven op de vraag waarom de vaste kosten niet over het aantal woonruimten zijn verdeeld.

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 huurder alleen de stookkosten ter discussie stelt, beoordeelt de Huurcommissie de andere kostenposten niet.

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

Eindafrekening stookkosten

De huurder heeft gedurende het jaar 2016 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 1.321,70 in rekening gebracht voor de stookkosten.

Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de stookkosten over het jaar 2016 vast te stellen op € 1.321,70.

Beoordeling Huurcommissie

De verhuurder heeft geen informatie verschaft over de verdeelsleutel van de vaste kosten.

De vaste kosten, bestaande uit "vaste kosten warmtelevering" en "dienstverleningskosten" zijn in de afrekening verdeeld over 133,98 eenheden, terwijl het complex uit 135 percelen bestaat. De commissie gaat ervan uit dat dit afwijkende getal komt doordat leegstaande percelen niet zijn meegeteld in de verdeelsleutel. Aangezien het niet is toegestaan leegstandsderving door te berekenen, maakt de commissie een herberekening, waarin de vaste kosten over het totaal aantal beschikbare percelen verdeeld worden.

De "vaste kosten warmtelevering" bedragen € 21.779,79. Deze kosten verdeeld over 135 percelen levert een bedrag op van € 161,33. Ditzelfde geldt voor de dienstverleningskosten van € 9.418,33. Dit komt neer op een bedrag van € 69,77.

De verbruikskosten (van € 945,71) en leidingafgifte (van € 143,12) worden ongewijzigd overgenomen uit het rapport. De totale afrekening komt hiermee op € 1.319,93.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over het jaar 2016 bedraagt € 1.319,93.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De commissie stelt huurders betalingsverplichting voor de stookkosten vast op een bedrag dat nagenoeg overeenkomt met de afrekening van de verhuurder. De verhuurder wordt daarom in het gelijk gesteld. De huurder wordt in het ongelijk gesteld en moet de leges betalen. De huurder heeft de leges al betaald als voorschot.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over het jaar 2016 bedraagt € 1.319,93.

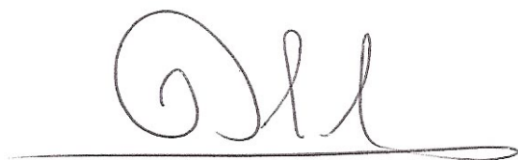
Legesveroordeling

- 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.

'S-GRAVENHAGE, 13 december 2017
De Huurcommissie,



mr. J.H. Bloksma

mr. J.H. Bloksma
Zittingsvoorzitter