

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Betalingsverplichting servicekosten (art. 7:260 Burgerlijk Wetboek; art. 4 lid 2 sub 9, 7 en 18 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

ZKN-2017-002640

Datum zitting
13 november 2017

Woonruimte

Spechtlaan 383 2261 BK
LEIDSCHENDAM Hierna te noemen: de
woonruimte

Verzonden op
21-12-2017

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Verzoeker

G.F. Palm Hierna te noemen:
huurder

Wederpartij

Van 't Hof Rijnland Vastgoedmanagement B.V., vertegenwoordigd door R. de Bruijn en
C. de Wit Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- De totale betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten en servicekosten over het jaar 2016 bedraagt €1579,90

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 2 juni 2017 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van stookkosten over het jaar 2016 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor is een onderzoek uitgevoerd. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de stookkosten 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.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
ZKN-2017-002640

Datum zitting
13 november 2017

II Zitting

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 13 november 2017
Zittingsvoorzitter: mr. C.S. van Damme
Zittingsleden: S.J. Horn en K.B. Forte-van der Aar

Correspondentie over de zitting

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

Op 4 en 6 november 2017 heeft de Huurcommissie een begeleidende brief (met bijlagen) van de huurder ontvangen. In zijn brief zet de huurder zijn zienswijze op het geschil uiteen. Ter onderbouwing voegt de huurder enkele bijlagen bij: lijsten met opgaven van benadeelde huurders en lijsten met steunbetuigingen van huurders, voorzien van handtekeningen.

Bovengenoemde brief met bijlagen worden als ingevoegd beschouwd.

Verklaring van de partijen

Korte samenvatting verklaring van de huurder:

- De vergelijking van de schade dient te worden bekeken over twee jaren, over 2015 en 2016. In de berekening van het jaar 2016, is 2015 makkelijk af te leiden. Dit is echter niet zo in de rapportage weergegeven. De rapportage is niet hetzelfde geformuleerd als mijn bezwaren. Ik vind het rapport derhalve te summier;
- Er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen 2014 met 2015 en 2015 met 2016. In de rapportage staat alleen opgenomen hoe de kosten aan de huurder gepresenteerd zijn;
- Er heeft zich een stijging voorgedaan en er zijn minder eenheden verbruikt;
- Van de verhuurder heb ik geen verweer gekregen. Als de Huurcommissie geen uitspraak doet over de schade, dan blijft het aansprakelijkheidsaspect over;
- De stooklijn is kennelijk op verzoek van enkele bewoners aangepast. Als dit het tot gevolg heeft, dan lijkt het mij dat dit niet zomaar had gemogen;
- Het totale plaatje wijst uit dat de stookkosten aanmerkelijk omhoog zijn gegaan.

Korte samenvatting verklaring van de verhuurder:

- We hebben de afrekening van 2016 bekeken, alsook die van 2015. We hebben een analyse van de voorgaande jaren gemaakt en gekeken of we een patroon konden vinden. We denken die gevonden te hebben. Het jaar 2014 wordt vergeleken met 2015. In 2015 waren er meer graaddagen dan in 2014, waardoor de stijging voor dat jaar verklaarbaar is. We kijken niet naar het aantal euro's maar naar het aantal m3 gas. Dus de afrekening 2014 ten opzichte van 2015 is hoger maar ligt in lijn met de graaddagen;
- We hebben ook een doorberekening gemaakt voor 2016 en hebben twee oorzaken gevonden. De eerste oorzaak is het verhogen van de stooklijn. Kennelijk hebben buurders aangegeven dat ze het niet warm krijgen in de woning, zodat de stooklijn is verhoogd. Daarnaast is de stijging te verklaren door het onvoldoende functioneren van de servomotoren van de 3-wegkleppen.

Deze zijn vervangen. De stijging van de kosten hadden we zelf geconstateerd zodat we op voorhand een correctie van €2779,96 op de afrekening hebben toegepast. We zagen namelijk in de berekening dat er geen stijging was van het aantal graaddagen en dat dit dus niet de verklaring van de verhoging kon zijn. Vanwege het verhogen van de stooklijn en 3-wegkleppen hebben we de helft in mindering gebracht. Het cvvotoenoe functioneren van de 3 wegkleppen is geconstateerd tijdens een servicebeurt in juli 2016. De afrekening van 2017 ligt in de lijn met de afrekening in het jaar 2014 en 2015.

- De correctie is al doorgevoerd in de afrekening. Waarom hierover niets is gecommuniceerd naar de huurders, is mij niet bekend. Dit dossier was opgepakt door iemand die nu hier niet meer werkt;
- Ik leg een overzicht van de gegevens over 2013 tot en met september 2017 aan de commissie over. Hierop zijn het aantal m³, de graaddagen en de aantal m³ per graaddag te lezen. Ook is een berekening gemaakt van het gemiddelde van de jaren 2013 tot en met 2015;
- Ais er wordt uitgegaan van het normverbruik, dan is dit nadelig voor de bewoners die al zuinig stoken en diegene die veel stoken worden bevoordeeld. Het betreft een collectie systeem.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening voor de stookkosten. De Huurcommissie kan het bedrag verlagen als blijkt dat het hoger is dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Ais 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 stookkosten ter discussie stelt, zal de Huurcommissie de andere kostenpost (servicekosten) niet beoordelen. De Huurcommissie neemt deze post 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 €1650,62, waarvan €1017,30 voor de stookkosten, in rekening gebracht.

Rapportage

De rapporteur heeft in de rapportage twee berekeningen opgenomen: een berekening aan de hand van facturen en aan de hand van de zogenoemde KWR-methode, respectievelijk €1017,30 en €875,86.

Beoordeling Huurcommissie

Allereerst meent de commissie op te moeten merken dat de Huurcommissie juridisch niet bevoegd is zich uit te laten over geleden schade. Dit is voorbehouden aan de rechter. De commissie dient zich te beperken in haar uitspraak tot het beoordelen van huurders betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten. Een schadevergoeding hoort hier niet bij.

De commissie beperkt zich in haar oordeel tot het boekjaar 2016, omdat dit het boekjaar betreft waarover huurder om een uitspraak heeft verzocht. De uitkomst van de stookkosten in 2016 vergelijken met die van 2014 en 2015 zou ook een onderzoek naar de stookkosten over die jaren vergen en die jaren waren, zoals eerder gesteld, geen onderdeel van huurders verzoek.

De commissie, gelezen de door partijen verstrekte informatie en gehoord de stellingen van partijen op de zitting, slaat acht op de omstandigheid dat de verhuurder, zonder huurders hierin te betrekken, kennelijk de instellingen van de verwarmingsinstallatie zodanig had gewijzigd dat dit een verhoging van de stookkosten met zich meebracht voor de huurders van het complex. Daarnaast is het voor de commissie komen vast te staan dat in 2016 bepaalde 3-wegkleppen moesten worden vervangen, omdat deze niet, of niet voldoende functioneerden.

De Huurcommissie is van oordeel dat het individuele stookgedrag van de huurder van invloed moet zijn op de hoogte van de betalingsverplichting, maar, gelet op de hiervoor aangegeven omstandigheden is de commissie daarnaast van oordeel dat de redelijkheidstoets in dit geval ook een rol moet spelen. Omdat verhuurder, nadat hij een stijging van de stookkosten had waargenomen zelf al een correctie op de kosten had gepleegd, vindt de commissie het in dit geval redelijk om bij de vaststelling van huurders betalingsverplichting inzake de stookkosten het gemiddelde van de redelijkheidstoets en de afrekening te hanteren.

Het voorgaande brengt naar het oordeel van de commissie het volgende met zich mee. De afrekening stookkosten van de huurder bedraagt €1017,30 en de redelijkheidstoets van de stookkosten geeft aan: €875,86. De Huurcommissie stelt de betalingsverplichting vast op basis van het gemiddelde van deze twee bedragen, ofwel op een bedrag van €946,58.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De huurder moet voor de stookkosten €946,58 betalen. De overige kostenpost neemt de Huurcommissie ongewijzigd over van de eindafrekening van de verhuurder. De totale betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten en servicekosten over het jaar 2016 bedraagt €1579,90.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In deze zaak, waarin de betalingsverplichting door de Huurcommissie niet aanzienlijk lager is vastgesteld dan de afrekening van de verhuurder, merkt de Huurcommissie verhuurder aan als de grotendeels in het gelijk gestelde partij. De huurder moet de leges betalen.

Welk bedrag

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

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

ZKN-2017-002640

Datum zitting
13 november 2017

IV Beslissing

- De totale betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten en servicekosten over het jaar 2016 bedraagt €1579,90.

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 november 2017
De Huurcommissie,

mr. C.S. van Damme
Zittingsvoorzitter