

**DIT IS EEN VOORBEELDBRIEF**

Namen, bedragen, punten en data genoemd in deze brief zijn fictief. De verstrekte informatie in deze brief is van algemene aard en is niet noodzakelijk alomvattend, volledig, nauwkeurig of bijgewerkt. Deze brief telt 4 pagina's.

Aan de inhoud van deze voorbeeldbrief kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u meer voorbeelden? Deze kunt u vinden in het [Openbaar Register](#) van de Huurcommissie.

© 2016 Huurcommissie

# VOORBEELD UITSPRAAK

van de Huurcommissie

## Verzoek

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

## Woonruimte

<adres>

<postcode en plaats>

Hierna te noemen: de woonruimte

## Verzoeker

<naam>

Hierna te noemen: huurder

## Wederpartij

<naam verhuurder>

Hierna te noemen: verhuurder

Zaaknummer

.....

Datum zitting

december 2015

Verzonden op

Verzonden aan

huurder en verhuurder

---

## Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2013 bedraagt € 552,85 (kosten verwarming) en € 654,77 (overige servicekosten)
- 

## I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving in juli 2015 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van servicekosten, inclusief kosten verwarming, over het jaar 2013 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 servicekostenposten 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.

#### *Correspondentie over de zaak*

In december 2015 heeft de Huurcommissie een brief van de huurder ontvangen. De huurder reageert op de toegezonden rapportage. De brief van huurder wordt geacht hier te zijn herhaald.

## **II Zitting**

### *Gegevens zitting*

Zittingsdatum: . . december 2015

### *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 van de huurder:

- Ik heb mijn verhaal in de brief gezet. Er waren nog aanvullende gegevens die ik niet kende. Ik heb aan verhuurder gevraagd hoe de kosten berekend werden. Met alleen de rekeningen van <naam Energieleverancier 1> klopte het niet, met de rekeningen van <naam Energieleverancier 2> klopt het wel.
- Dit jaar was de rekening heel hoog en hebben vele bewoners bij moeten betalen. Omdat ik vrij weinig gebruik, verwachtte ik een bedrag terug.
- In het verleden is de centrale verwarmingsketel vervangen, dan verwacht je ook lagere kosten.
- Onder de woningen zijn winkels. Het zijn maisonnette woningen. Onder de woningen zijn winkels gevestigd. Het complex loopt in een U-vorm.
- De verhuurder geeft aan dat er een splitsingsakte is. De 48% is voor de winkels, 51 voor de woningen.
- Later zijn de verhoudingen gewijzigd, maar verhuurder licht dit niet toe.
- Als je in dezelfde mate verwarming gebruikt, dan heeft dit wel gevolgen.
- Het waterverbruik in 2013 betreft de afrekeningen van voorgaande jaren.

## **III Beoordeling**

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening voor de kosten voor verwarming en overige 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 kostenposten verwarming en waterverbruik 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 kosten voor verwarming en overige servicekosten*

De huurder heeft gedurende het jaar 2013 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 565,91 (verwarming) en € 654,77 (servicekosten) in rekening gebracht. Deze kosten zijn volgens de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder overeengekomen.

#### *Rapportage*

De rapporteur adviseert de Huurcommissie de betalingsverplichting van huurder voor het kalenderjaar 2013 voor de kosten verwarming vast te stellen op € 552,85 en voor de overige servicekosten op € 654,77.

#### *Beoordeling Huurcommissie*

De verhuurder heeft zich niet verzet tegen het rapport van onderzoek. Door huurder wordt aangegeven dat het bedrag van de kosten verwarming nu duidelijk is. Bij huurder waren de kosten van Enexis niet duidelijk gemaakt.

Huurder stelt nog wel vragen bij de door verhuurder gehanteerde verdeelsleutel. Door de commissie wordt niet vastgesteld dat sprake is van een nieuwe verdeelsleutel of dat deze verdeelsleutel leidt tot een onredelijke verdeling van de kosten. De verklaringen van huurder leiden daarom niet tot een aanpassing van het rapport.

De commissie begrijpt dat er langere tijd niet op de juiste meterstanden is afgerekend voor wat betreft het water. Het waterverbruik is in het verleden te laag geschat. Dit is thans gecorrigeerd. Deze kosten mogen worden verhaald op de huurders die in de voorgelegen periode woonachtig waren. Huurder huurt deze woning vanaf 2004. Huurder wordt derhalve niet benadeeld. De commissie ziet daarom geen aanleiding om de rapportage aan te passen.

In wat de huurder ter zitting heeft verklaard, ziet de Huurcommissie geen aanleiding om van het rapport af te wijken. Het rapport bevat voor zover bekend geen onjuistheden. De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt de betalingsverplichting van de huurder conform de rapportage vast op € 552,85 (kosten verwarming) en € 654,77 (overige servicekosten).

#### *Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak*

De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2013 bedraagt € 552,85 (verwarming) en € 654,77 (servicekosten)

#### *Legesbeoordeling*

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De Huurcommissie oordeelt dat het bedrag aan kosten voor verwarming en servicekosten dat de verhuurder berekent, niet onredelijk is. De kosten voor verwarming worden iets lager vastgesteld, het bedrag servicekosten is gelijk aan het door verhuurder berekende bedrag. De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het ongelijk. 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.

**IV Beslissing**

- De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2013 bedraagt € 552,85 (kosten verwarming) en € 654,77 (overige servicekosten)

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.

*Legesveroordeling*

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

EINDHOVEN, 14 december 2015

De Huurcommissie,

<naam>  
Zittingsvoorzitter

<namen>  
Zittingsleden