

EINDAFREKENING SERVICEKOSTEN SOMS TE HOOG

# PER SLOT VAN REKENING ...



*“Ik heb een eindafrekening gekregen met betrekking tot de servicekosten, maar nu moet ik bijbetalen. En ik denk dat het te veel is, maar hoe kom ik daarachter?”*

Tekst **Alex Dolphijn**

Servicekosten worden meestal per maand als voorschot in rekening gebracht als een vast bedrag naast de huurprijs. Op enig moment volgt de eindafrekening en dan weet u of u geld terugkrijgt of nog moet bijbetalen. Bij die afrekeningen gaat het nogal eens mis. In de wet staat niet wat servicekosten precies (moeten) inhouden. Meestal wordt onder servicekosten verstaan: kosten voor de

huurder naast de kale huur voor het gebruik van de ruimte zelf. Het gaat dus om diensten die de verhuurder verzorgt. Denk aan nutsvoorzieningen zoals kosten van levering en verbruik van water, energie, maar soms ook voor beveiliging en schoonmaak. Omdat de wet niets bepaalt over wat servicekosten zijn, geldt de beschrijving ervan in het huurcontract.

**(Niet) doorberekenen** Veel verhuurders maken gebruik van een model voor huurovereenkomsten: het zogenaamde ROZ-model voor winkelruimtes. Bij dat model horen algemene bepalingen waarin regels over servicekosten zijn opgenomen. Door de jaren heen verschenen verschillende versies van deze modellen. In de meeste gevallen geldt een maandelijks voorschot

voor servicekosten, in elk geval voor water en energie. Kosten zoals promotiebijdrages, verzekeringspremies of voor schoonmaak, vallen hier vaak niet onder. Uit de rechtspraak zijn voorbeelden bekend waarin schoonmaakkosten werden doorbelast, terwijl niet afgesproken was dat deze onder de servicekosten vielen. Doorberekenen mag dan ook niet. Ook kunnen kosten van toevallige bijkomstigheden niet worden doorberekend, bijvoorbeeld voor onderhoud aan een binnentuin met een openbaar karakter. Dit houdt onvoldoende verband met het gehuurde.

**Verdeeld bedrag** Als u huurder bent van een ruimte die deel uitmaakt van een gebouwencomplex zoals een winkelcentrum, worden de gezamenlijke service-

kosten naar rato verdeeld. Als verdeelsleutel geldt vaak het aantal gehuurde vierkante meters. Zo'n verdeling kan na verloop van tijd onredelijk uitpakken, bijvoorbeeld als er een grote lampenwinkel bij komt die veel stroom verbruikt. Dat is een goed moment om de verdeelsleutel aan te passen. Bij veel leegstand in het winkelcentrum zijn de servicekosten weer relatief hoog. Houd in gedachten dat ook dan de eindafrekening mogelijk hoger uitvalt.

**Plicht verhuurder** Verder rust op de verhuurder een algemene zorgplicht om het kostenniveau van de geleverde diensten periodiek te toetsen. De verhuurder houdt bijvoorbeeld in de gaten of het inkoopcontract voor elektriciteit nog wel voldoet. Als blijkt dat er te veel wordt ingekocht, bijvoorbeeld door toegenomen

## ALS HIJ DE KOSTEN GOED HAD KUNNEN INSCHATTEN, KAN HET ZIJN DAT U NIET TOT MINDER HOEFT BIJ TE BETALEN

men leegstand, dan mogen onnodig gemaakte kosten niet doorbelast worden aan de huurder. Zeker als de verhuurder ook administratiekosten rekent, mag u als huurder inzicht in de kosten verwachten. U kunt een specificatie vragen van de kosten. Helaas komt het nogal eens voor dat de afrekening veel hoger is dan de betaalde voorschotten. Er moet dan flink bijbetaald worden. Het kan zijn dat de verhuurder de servicekosten te laag inschatte. Als het een professionele betreft die een groot deel van deze kosten prima had kunnen inschatten, dan kan het zijn dat er niet of minder bijbetaald hoeft te worden. En hier kan zeker sprake van zijn als de verhuurder administratie- en/of beheerskosten in rekening brengt.

**Te laat** Meestal is bij de ROZ-huurovereenkomsten bepaald dat de verhuurder over elk jaar een gespecificeerde servicekostenafrekening opstelt. De verhuurder moet deze - zo mogelijk - binnen een jaar na afloop verstrekken. Het is echter een streeftermijn en geen harde termijn. Het komt (dan ook) vaak voor dat de verhuurder jarenlang geen servicekostenafrekening heeft opgemaakt en dat over een lange periode opeens wél doet. De vordering van de verhuurder verjaart niet snel. De verjaringstermijn van 5 jaar gaat pas in nadat de eindafrekening verzonden is.

*Alex Dolphijn is advocaat bij kantoor Ludwig & Van Dam in Rotterdam. Heeft u ook een vraag voor hem? Stuur dan een mail naar [Dolphijn@LudwigVanDam.nl](mailto:Dolphijn@LudwigVanDam.nl) met vermelding van Entree Magazine.*

**LudwigVanDam.nl, 010-2415777**