

De all-in huurprijs bij woonruimte

De all-in huurprijs bij woonruimte

Verhuurders van woonruimte hebben het vast vaker gehoord: „Neem een all-in huurprijs in de huurovereenkomst op, lekker makkelijk”.

Advies: Doe het niet, u haalt behoorlijk wat problemen op de hals op het moment dat u een all-in huurprijs met uw huurder overeenkomt.

De wet sanctioneert namelijk all-in huurprijzen. De wet (artikel 7:258 BW) luidt als volgt: “Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, stelt de huurcommissie op verzoek van de huurder de huurprijs vast en het voorschotbedrag voor de servicekosten.”

Dit lijkt nog wel mee te vallen. Het zit echter in de uitwerking van deze bepaling. Om de kale huurprijs te bepalen neemt de huurcommissie als uitgangspunt de maximale huurprijs op basis van de geldende puntentelling. De huurcommissie spreekt 55 % van die maximale huurprijs uit als de geldende huurprijs. Voor het bepalen van de hoogte van de servicekosten neemt de huurcommissie 25 % van de maximale huurprijs.

Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer een huurprijs van EUR 1.200,- is overgekomen, maar de maximale huurprijs EUR 500,- bedraagt, de huurcommissie de geldende huurprijs vaststelt op een bedrag ad EUR 55% van EUR 500,- = EUR 275,-. De huurder huurt dezelfde woning dan dus voor dat bedrag en daar blijft het ook bij, behoudens de gebruikelijke indexering.

Het veelgebruikte ‘argument’ dat er van een geliberaliseerde huurovereenkomst sprake is en artikel 7:258 BW dus niet van toepassing is, biedt geen soelaas. Juist omdat er een all-in huurprijs is afgesproken kan niet worden beoordeeld of er van een geliberaliseerde huurprijs sprake is. Om die te kunnen bepalen dient namelijk de kale huurprijs bekend te zijn zoals deze bij de aanvang van huur was afgesproken. Een kale huurprijs is echter niet bekend, slechts een prijs is bekend.

Mijn advies is dan ook simpel. Spreek geen all-in huurprijs met uw huurder af. Heeft u dit wel gedaan, dan adviseer ik u contact op te nemen met een advocaat om te bezien of deze fout nog is te herstellen. Er zijn nog enkele mogelijkheden, maar de mogelijkheden zijn beperkt.

M2 Advocaten