

Servicekosten en verjaring

Verjaring, een veel gehoord argument van de huurder om maar niet tot betaling van de eindafrekening servicekosten over te gaan, voor zover het zeer laat verstuurd eindafrekeningen of het laat opeisen van een afrekening servicekosten betreft.

Het verjaringsargument werkt soms, maar vaak niet.

Een kort voorbeeld, losjes gebaseerd op een zaak die bij de kantonrechter Haarlem speelde ([uitspraak](#)):

Een verhuurder en een huurder zijn een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande per oktober 2005. Er is gecontracteerd op basis van het ROZ-model kantoorruimte (2003).

In oktober 2007 stuurt de verhuurder de huurder een eindafrekening voor de servicekosten over het jaar 2005.

Uit de afrekening blijkt dat de huurder nog EUR 6.500,- moet (bij)betalen naast het al betaalde servicekostenvoorschot.

De huurder betaalt de afrekening niet, doch niet eerder dan in juli 2011 start de verhuurder een juridische procedure om alsnog de betaling te verkrijgen.

De huurder doet een beroep op verjaring, omdat de eindafrekening ziet op posten die van meer dan 5 jaar terug dateren.

Ingevolge de wet verjaart een vordering - uit hoofde van periodieke betalingen - namelijk na 5 jaar, nadat de vordering opeisbaar is geworden (artikel [3:307 BW](#) en [3:308 BW](#)).

Naar de mening van de huurder is de verjaringstermijn na het einde van het boekjaar, dus met ingang van het jaar 2006, gaan lopen. De verhuurder zou op grond van die redenering te laat zijn.

De huurder krijgt ongelijk. Waarom?

De vordering met betrekking tot de eindafrekening servicekosten is uitgaande van de tekst van het ROZ-model 2003 ([link](#)) pas opeisbaar nadat de eindafrekening aan de huurder is verstrekt.

De kantonrechter van de rechtbank Haarlem leidde dit af uit artikel 16.6 van de algemene bepalingen, na eerst te hebben overwogen dat in de wet niets is vastgesteld omtrent het tijdstip van de opeisbaarheid van de vordering ter zake de naheffing van servicekosten.

Artikel 16.6 luidt:

“Wat blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of teveel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. (..)”

Omdat de verhuurder de eindafrekening in oktober 2007 had verzonden, betekent dit dus dat de verjaringstermijn pas per oktober 2007 is aangevangen zodat de verjaring nog niet was verlopen op het moment dat de juridische procedure werd ingesteld. Door het aanhangig maken van de procedure is de verjaring gestuit ([artikel 3:316 lid 1 BW](#)).

Oftewel, de huurder moet gewoon betalen.

Mocht u overigens denken aan een beroep op rechtsverwerking of verval van recht, dan helaas. Dit zal in beginsel (ook) niet werken. Dan moet er meer aan de hand zijn.

Zo is het enkele stilzitten van een contractspartij (lees: het niet eerder verzenden van de eindafrekening) onvoldoende om rechtsverwerking aan te nemen. Dat is vaste jurisprudentie.

Tips

Verhuurder

Bent u in een discussie als de onderhavige verzeild geraakt, dan loont het om de algemene bepalingen van het ROZ-model goed te lezen. Dat kan u tijd en geld besparen.

In de onderhavige zaak ging het om het ROZ-model kantoorruimte, maar ook het ROZ-model winkelruimte bevat soortgelijke regelingen.

Ook indien er is gecontracteerd zonder gebruikmaking van een ROZ-model kan een blik op de wel toepasselijke bepalingen het verschil maken. In ieder geval is het goed om een soortgelijke regeling als artikel 16.6 voornoemd in de huurovereenkomst op te nemen.

Huurder

Bent u een huurder en wilt u er zeker van zijn dat u niet op een heel laat (en slecht) moment wordt geconfronteerd met een torenhoge eindafrekening, maak dan met de verhuurder afspraken over het tijdstip van het aanleveren van de eindafrekening.

Daarnaast kunt u natuurlijk met de verhuurder de afspraak maken dat de (bij)betaling van de afrekening niet al binnen een maand hoeft plaats te vinden, maar op een langere termijn.

Vragen/opmerkingen?

M2 Advocaten