

WR 2013/34: Servicekosten – 230a-bedrijfsruimte: dwaling; informatieplicht verhuurder bij aangaan huurovereenkomst; enorme discrepantie tussen werk...

Instantie:	Rechtbank Amsterdam	Datum:	8 november 2012
Magistraten:	Mr. A.J.T. Karskens	Zaaknr:	1295911 CV EXPL 11-36670
Conclusie:	-	LJN:	BY5795
Noot:	mr. J.M. Winter-Bossink	Roepnaam:	-
Brondocumenten:	Uitspraak, Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 08-11-2012		

Wetgeving: (art. 6:228 BW)

Brondocument: Rb. Amsterdam, 08-11-2012, nr 1295911 CV EXPL 11-36670

Essentie

Naar boven

Servicekosten – 230a-bedrijfsruimte: dwaling; informatieplicht verhuurder bij aangaan huurovereenkomst; enorme discrepantie tussen werkelijke energie- en servicekosten en overeengekomen voorschot; positie partijen; verhouding servicekosten tot huurprijs

Samenvatting

Naar boven

Gelet op de enorme discrepantie tussen het overeengekomen voorschot en de werkelijke kosten voor energie en service in verhouding tot de overeengekomen jaarhuurprijs en gelet op de positie van beide partijen bij de overeenkomst – een professionele verhuurder en een niet professionele huurder die die niet ingevoerd is in de vastgoedmarkt –, moet het naar het oordeel van de kantonrechter voor verhuurder onder deze omstandigheden evident zijn geweest, althans had verhuurder er rekening mee moeten houden dat huurder de overeenkomst niet of niet op de thans overeengekomen voorwaarden zou hebben gesloten, indien zij op de juiste wijze was geïnformeerd over de hoogte van de werkelijke servicekosten. Onder die omstandigheden gaat de mededelingsplicht van de verhuurder boven de onderzoeksplicht van de huurder, zodat het beroep op dwaling slaagt.

Partij(en)

Naar boven

Eiseres in conventie, verweerster in reconventie:

Hanchen Tobacco (Europe) B.V., gevestigd te Amsterdam

Gemachtigde:

mr. Th. Gardenbroek

tegen

Gedaagde in conventie, eiseres in reconventie:

EuroPRISA Amsterdam Init B.V., gevestigd te Amsterdam

Gemachtigde:

mr. A. Scholten

Uitspraak

Naar boven

(...)

GRONDEN VAN DE BESLISSING**Beoordeling****In conventie**

- 1 Ter beoordeling van het beroep van Hanchen op dwaling ten aanzien van het overeengekomen voorschot op de servicekosten, is EuroPRISA bij tussenvonnis van 19 juli 2012 in de gelegenheid gesteld onder meer de eindafrekeningen over de jaren 2005 en 2006 over te leggen. In reactie hierop heeft EuroPRISA bij akte aan de kantonrechter bericht niet over deze gegevens te beschikken, aangezien de afrekeningen van de servicekosten over 2005 en 2006 al hadden plaatsgevonden voordat zij op 20 april 2007 eigenaar werd van het pand.
- 2 Los van de vraag wie in deze de meest gerede partij is om de eindafrekeningen over 2005 en 2006 over te leggen en wie de bewijslast draagt ten aanzien van de dwaling, is thans – op basis van de wel beschikbare gegevens – aannemelijk dat Heijmans, de rechtsvoorganger van EuroPRISA, ervan op de hoogte was dat het overeengekomen voorschot van € 15 per m² per jaar niet toereikend zou zijn om de werkelijke kosten over 2007 te dekken. Vast staat immers dat de werkelijke kosten in 2007 € 35,11, in 2008 € 36,55, in 2009 € 48,94 en in 2010 € 48,23 per m² per jaar bedroegen. Op basis van deze gegevens is niet aannemelijk dat de werkelijke kosten over 2005 en 2006 vastgesteld zijn op een bedrag van rond de € 15 per m² per jaar. Daarnaast heeft EuroPRISA gesteld dat de oplopende kosten met name zijn voortgekomen uit de stijging van de energiekosten en de prijzen van de (onderhouds)contracten. Niet aannemelijk is dat door deze posten de werkelijke servicekosten in één jaar meer dan verdubbeld zijn. Nu EuroPRISA heeft aangevoerd dat ten tijde van de overdracht van het pand op 20 april 2007 de afrekening van de werkelijke kosten over 2005 en 2006 al had plaatsgevonden, is het bovendien aannemelijk dat Heijmans ten tijde van het sluiten

van de huurovereenkomst met Hanchen op 15 december 2006 in ieder geval op de hoogte was van de werkelijke kosten over 2005 en over een groot deel van 2006.

- 3 Derhalve dient de vraag te worden beantwoord of op Heijmans bij het aangaan van de huurovereenkomst met Hanchen de plicht rustte om op eigen beweging informatie te verschaffen over de discrepantie tussen de werkelijke kosten ter zake van energie- en serviceverlening en het overeengekomen voorschot.
- 4 Voor de beoordeling hiervan is onder meer van belang dat in 2007 tussen partijen een jaarhuurprijs van € 17.570,85 is overeengekomen, terwijl het voorschot servicekosten in 2007 was vastgesteld op € 1597,35 (106,94 m² x € 15), derhalve op ongeveer 9 % van de jaarhuurprijs. De werkelijke kosten over 2007 bedroegen in totaal € 3738,86 (106,94 m² x € 35,11). Dit betekent ten opzichte van het voorschot dat de werkelijke kosten uiteindelijk ongeveer 21 % van de jaarhuurprijs bedroegen.
- 5 Daarnaast is komen vast te staan dat Heijmans een professionele verhuurder was die werd bijgestaan door een makelaar en dat Hanchen – zoals zij onbetwist heeft aangevoerd – een niet in de vastgoedmarkt ingevoerde en niet professionele huurder is.
- 6 Gelet op de enorme discrepantie tussen het overeengekomen voorschot en de werkelijke kosten in verhouding tot de overeengekomen jaarhuurprijs en gelet op de positie van beide partijen bij de overeenkomst, moet het naar het oordeel van de kantonrechter voor Heijmans onder deze omstandigheden evident zijn geweest, althans had Heijmans er rekening mee moeten houden dat Hanchen de overeenkomst niet of niet op de thans overeengekomen voorwaarden zou hebben gesloten, indien zij op de juiste wijze was geïnformeerd over de hoogte van de werkelijke servicekosten. Onder die omstandigheden gaat de mededelingsplicht van Heijmans boven de onderzoeksplicht van Hanchen, zodat het beroep op dwaling slaagt.
- 7 Dit betekent dat Hanchen terecht een beroep heeft gedaan op buitengerechtelijke vernietiging van de huurovereenkomst en dat er gelet op de terugwerkende kracht van de vernietiging ten tijde van de overdracht van het pand op 20 april 2007 van Heijmans op EuroPRISA geen huurovereenkomst meer bestond. De gevorderde verklaring voor recht is derhalve toewijsbaar. Dit brengt tevens met zich mee dat – nu Hanchen in de periode van januari 2007 tot en met 31 december 2011 van het gehuurde gebruik heeft gemaakt – over die periode een gebruiksvergoeding aan EuroPRISA verschuldigd is. Conform de vordering van Hanchen wordt deze vastgesteld op de tussen partijen overeengekomen huurprijs.
- 8 Het standpunt van EuroPRISA dat Hanchen ook bij vernietiging van de huurovereenkomst de werkelijke servicekosten dient te voldoen, wordt niet gevolgd. Gelet op het bovenstaande moeten niet de werkelijke kosten, maar de kosten die naar omstandigheden als redelijke kosten zijn aan te merken bij Hanchen in rekening worden gebracht. De kantonrechter stelt de kosten over de jaren 2007 en 2008 vast op € 20 per m² per jaar, over de jaren 2009 en 2010 op € 25 per m² per jaar en over 2011 op € 30 per m² per jaar. Dit komt voor 2007 en 2008 neer op een bedrag van € 2129,80 (106,49 m² x € 20) per jaar, voor 2009 en 2010 op € 2662,25 (106,49 m² x € 25) per jaar en voor 2011 op € 3194,70 (106,49 m² x € 30), derhalve in totaal een bedrag van € 12.778,80. Hanchen heeft onbetwist aangevoerd dat zij tot en met 2011 reeds een bedrag aan servicekosten heeft voldaan van in totaal € 22.238,28 (€ 17.978,68 over de jaren 2007 tot en met 2010 wegens werkelijke kosten en € 4259,60 aan voorschotten over 2011). Derhalve is een bedrag van € 9459,48 als onverschuldigd betaald aan Hanchen toewijsbaar.
- 9 Nu niet gesteld of gebleken is dat het einde van het werkelijk verblijf en gebruik van het gehuurde door Hanchen een ander moment is dan 31 december 2011, zijn de vastgestelde kosten tot die datum berekend.
- 10 EuroPRISA heeft na de buitengerechtelijke vernietiging op 24 september 2010 de door Hanchen verstrekte bankgarantie ingeroepen ter voldoening van de servicekostenafrekeningen. Nu achteraf blijkt dat zij deze bankgarantie ten onrechte heeft ingeroepen, zijn de gevorderde bancaire kosten van € 350 toewijsbaar.
- 11 De door Hanchen gevorderde kosten van verhuizing, de kosten van oplevering van de kantoorruimte en de kosten van inrichting van een kantoorruimte worden afgewezen, nu niet gesteld of gebleken is dat Hanchen de huurovereenkomst na vijf jaar niet had beëindigd, indien het voorschotbedrag de werkelijke kosten wel grotendeels hadden gedekt.
- 12 Voor zover het gevorderde aan vergoeding van gemaakte buitengerechtelijke kosten het bij dit gerecht, sector kanton op billijkheidsgronden gehanteerde tarief (de zgn. 'kantonstaffel') te boven gaat, wordt dit meerdere afgewezen als onredelijk.
- 13 De wettelijke rente over het onverschuldigd betaalde bedrag is toewijsbaar vanaf de datum van de creditering van de bankrekening van Hanchen, te weten vanaf 8 februari 2011. De wettelijke rente over de bancaire kosten is zoals gevorderd toewijsbaar vanaf 13 april 2011.
- 14 Bij deze uitkomst van de procedure in conventie wordt EuroPRISA veroordeeld in de proceskosten.

In reconventie

- 15 Gelet op hetgeen in conventie is overwogen, wordt de in reconventie gevorderde boete wegens het te laat betalen van de servicekostenafrekeningen afgewezen. Hier bestond gezien het terecht beroep op vernietiging van de huurovereenkomst immers geen grond voor.
- 16 De vordering van EuroPRISA tot betaling van € 876,34 voor de servicekostenafrekening over 2011 wordt eveneens afgewezen. Gelet op hetgeen is overwogen in conventie staat thans immers vast dat Hanchen reeds aan haar verplichtingen tot betaling van servicekosten heeft voldaan.
- 17 Bij deze uitkomst van de procedure in reconventie wordt EuroPRISA veroordeeld in de proceskosten.

In conventie en in reconventie

- 18 De gevorderde rente over de proceskostenveroordeling en de nakosten worden afgewezen. Hanchen kan, indien nodig, een bevelschrift vragen op grond van het bepaalde in artikel 237 vierde lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Beslissing

De kantonrechter:

In conventie:

- I. verklaart voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen buitengerechtelijk is vernietigd;
- II. veroordeelt EuroPRISA tot betaling aan Hanchen van:
- € 9459,48 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 8 februari 2011 tot aan de voldoening;
 - € 350 wegens vergoeding van bancaire kosten, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 13 april 2011;
 - € 833 aan buitengerechtelijke incassokosten;
- III. veroordeelt EuroPRISA in de kosten van het geding, te betalen binnen veertien dagen na heden, tot op heden begroot op:
- | | | |
|------------------------|---|---------|
| - griffierecht: | € | 426,00 |
| - kosten dagvaarding: | € | 76,31 |
| - salaris gemachtigde: | € | 900,00 |
| Totaal: | € | 1402,31 |

één en ander, voor zover verschuldigd, inclusief BTW,

- IV. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- V. wijst af het meer of anders gevorderde.

In reconventie

- VI. wijst de vordering af;
- VII. veroordeelt EuroPRISA in de kosten van het geding, te betalen binnen veertien dagen na heden, aan de zijde van Hanchen gevallen, tot heden begroot op € 450 aan salaris van de gemachtigde.
- VIII. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;