

WR 2012/85: Servicekosten – 290-bedrijfsruimte – schadevergoeding: zorgplicht verhuurder uitvoering goed servicecontract; exhibitieplicht volledige...

Instantie:	Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter)	Datum:	2 december 2011
Magistraten:	Mr. G.C. Boot	Zaaknr.:	1084520 CV EXPL 09-31995
Conclusie:	-	LJN:	-
Noot:	Naschrift Redactie	Roepnaam:	-

Wetgeving: (art. 7:259 BW; art. 6:2 BW; art. 6:248 lid 1 BW)

Essentie

Naar boven

Servicekosten – 290-bedrijfsruimte – schadevergoeding: zorgplicht verhuurder uitvoering goed servicecontract; exhibitieplicht volledige servicekostenadministratie; servicekosten niet redelijk; hoge energielasten; aanpassing gecontracteerd vermogen

Samenvatting

Naar boven

De verhuurder moet als hij bij serviceverlening derden inschakelt toezien op de kosten van het kwaliteitsniveau van die serviceverlening. Verhuurster brengt voor haar rol met betrekking tot het leveren van energie door energiemaatschappijen 5% administratiekosten in rekening. Dit betreft een bedrag in de orde van grootte van € 3000 per jaar. De kantonrechter oordeelt dat van een verhuurder in zo'n geval mag worden verlangd niet alleen om kopiëren van facturen te verstrekken, maar ook om toe te zien of het kostenniveau van de ingeschakelde derden nog adequaat is. Dit vereiste toezicht betekent niet dat de verhuurder iedere dag naar de voor de huurder voordeligste aanbieder op zoek hoeft te gaan, maar wel dat van de verhuurder mag worden verlangd dat hij op de daartoe geëigende momenten zich rekenschap geeft van de door de derden geleverde diensten en kosten.

Nadat was gebleken, althans had moeten blijken, dat gecontracteerd was voor een maximaal niveau dat ruim boven het door huursters gebruikte maximale vermogen lag, had verhuurster het contract met de energieleverancier moeten aanpassen. Door dit niet te doen is verhuurster toerekenbaar tekortgeschoten jegens huursters. De onnodig gemaakte kosten bij de energieleverancier komen voor rekening van verhuurster.

Partij(en)

Naar boven

Eiseres in conventie, verweerster in reconventie:

Corio Nederland B.V., gevestigd te Utrecht

Gemachtigde:

mr. J.J. Bijl

tegen

Gedaagde in conventie, eiseres in reconventie:

Perry Sport B.V., gevestigd te Aalsmeer

Gemachtigde:

mr. A. de Fouw

Gevoegde partij, eiseres in reconventie:

Prenatal Moeder en Kind B.V., gevestigd te Amsterdam

Gemachtigde:

mr. A. de Fouw

Uitspraak

Naar boven

(...)

1. GRONDEN VAN DE BESLISSING**Beoordeling**

- Corio is in het jaar 2002 eigenaar van het gehuurde geworden. Op dat moment bracht de verhuurder een bedrag voor het via energiemaatschappijen leveren van energie in rekening. Ten behoeve daarvan was met Nuon gecontracteerd voor een maximaal vermogen van 300 kW.
- Corio heeft op 2 juli 2008 aan Perry een overzicht verstrekt van de over 2007 gebruikte energiekosten en te betalen servicekosten. De hoogte van de te betalen servicekosten vertoonde een stijging ten opzichte van 2006. Perry heeft naar aanleiding hiervan om de achterliggende stukken gevraagd. Corio heeft deze niet afgegeven.
- Over 2007 was het maximale door Perry en Prenatal gebruikte vermogen 157,2 kW. Tijdens de onderhavige procedure heeft Corio (voor het eerst) aan Perry en Prenatal inzicht verstrekt over het precieze gedurende de jaren 2005 tot en met 2008 gebruikte vermogen. Dit maximale vermogen was in mei 2008 166 kW en in juli 2008 179 kW.
- Perry en Prenatal hebben, voorafgaand aan de comparitie bij akte, en ook ter comparitie, gesteld – en zulks is door Corio niet weersproken – dat op het door een gebruiker van energie overschrijden van het maximaal gecontracteerd vermogen geen boete staat. Het (enige) gevolg van een dergelijke overschrijding is dat over een voorafgaande periode van maximaal twaalf maanden en de periode daarop volgend moet worden betaald op basis van dat (nieuw bepaalde) maximale verbruik.

- 6 Corio heeft niet weersproken dat tijdens de parlementaire behandeling die leidde tot art. 7:259 BW door de minister van justitie is gesteld dat de verhuurder, als hij bij serviceverlening derden inschakelt, moet toezien op de kosten van het kwaliteitsniveau van die serviceverlening, en dat om die reden een amendement met een vergelijkbare strekking niet nodig werd gevonden.
- 7 Corio brengt voor haar rol met betrekking tot het leveren van energie door energiemaatschappijen 5% administratiekosten in rekening. Dit betreft een bedrag in de orde van grootte van € 3000 per jaar. De kantonrechter is van oordeel dat van een verhuurder in zo'n geval mag worden verlangd niet alleen om, zoals reeds in het tussenvonnissen is bepaald, kopieën van facturen te verstrekken, maar ook om toe te zien of het kostenniveau van de ingeschakelde derden nog adequaat is. Dit vereiste toezicht betekent niet dat de verhuurder bij wijze van spreken iedere dag naar de voor de huurder voordeligste aanbieder op zoek hoeft te gaan. Wel mag van de verhuurder worden verlangd op de daartoe geëigende momenten zich rekenschap te geven van de door de derden geleverde diensten en kosten.
- 8 De kantonrechter is van oordeel dat in de onderhavige situatie Corio, nadat over zowel 2002 als 2003 was gebleken althans had moeten blijken dat gecontracteerd was voor een maximaal niveau dat ruim boven het door Perry en Prenatal gebruikte maximale vermogen lag, tot aanpassing van het contract met de energieleverancier had moeten worden overgegaan. Corio heeft dat niet gedaan en is daarmee jegens Perry en Prenatal toerekenbaar te kort geschoten. Dat betekent dat de vanaf 2004 bij de energieleverancier onnodig gemaakte kosten voor rekening van Corio behoren te komen.
- 9 Perry en Prenatal hebben in reconventie het bedrag aan onnodig gemaakte energiekosten over de jaren tot 2008 becijferd op € 9928,80 per jaar (Conclusie van eis in reconventie, punt 44), excl. 5% servicekosten en BTW. Inclusief servicekosten en BTW betreft dit € 12.405,08 per jaar. Bij pleitaantekeningen hebben Perry en Prenatal dit bedrag gecorrigeerd in die zin dat over mei en juni 2008 ten opzichte van dat bedrag € 118,20 extra betaald had moeten worden en over de maanden juli tot en met december 2008 € 709,20. Corio heeft deze bedragen niet gemotiveerd weersproken.
- 10 Een en ander betekent dat Perry en Prenatal over de jaren 2004 tot en met 2006 als gevolg van de tekortkoming van Corio ieder schade hebben geleden van 3 x € 12.405,08 per jaar, is in totaal € 37.215,24 (incl. BTW).
- 11 Corio vordert van Perry over 2007 een bedrag van € 10.323,82. Perry heeft zich hiertegen verweerd en aangevoerd dat € 12.405,87 van het door Corio in rekening gebrachte bedrag niet terecht is, zodat, in reconventie, over 2007 € 2082,05 aan Perry dient te worden voldaan.
- 12 Corio vordert over 2008 het door Perry niet betaalde bedrag van € 5000. Perry heeft zich hiertegen verweerd en aangevoerd dat (€ 12.405,87 -/- € 827,40 =) € 11.578,47 van het door Corio in rekening gebrachte bedrag niet terecht is, zodat, in reconventie, over 2008 € 6578,47 aan Perry dient te worden voldaan.
- 13 De door Perry en Prenatal verzochte verklaringen voor recht zullen, met inachtneming van hetgeen hierboven is overwogen, worden toegewezen.
- 14 Corio zal worden veroordeeld de door Perry en Prenatal verzochte afschriften te verstrekken.
- 15 Corio zal worden veroordeeld het gecontracteerd vermogen aan te passen van 300 kW naar, zo begrijpt de kantonrechter naar aanleiding van de pleitnotities van Perry en Prenatal, 180 kW, op straffe van een dwangsom, welke overigens gematigd zal worden.
- 16 Als de overwegend in het ongelijk gestelde partij zal Corio in de proceskosten in conventie en reconventie worden veroordeeld.

BESLISSING

Bestissing

De kantonrechter:

In conventie:

- I. wijst de vordering af;

In reconventie

- II. veroordeelt Corio om aan Perry en Prenatal afschriften te sturen van de onderliggende facturen (eindafrekeningen), opdrachtbonnen en/of overeenkomsten over het jaar 2007 voor zover het betreft de doorbelasting van de kosten van elektra, water, warm water, schoonmaak, openbare verlichting, brandmeldinstallatie en sprinklerinstallatie aangaande de huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte gelegen te Amsterdam aan de ArenA Boulevard 51-59;
- III. verklaart voor recht dat het door Corio aan Perry in rekening gebrachte bedrag ten bedrage van € 12.405,08 met betrekking tot 2007 niet redelijk is;
- IV. verklaart voor recht dat het door Corio aan Prenatal in rekening gebrachte bedrag ten bedrage van € 12.405,08 met betrekking tot 2007 niet redelijk is;
- V. veroordeelt Corio om aan Perry en Prenatal afschriften te sturen van de onderliggende facturen (eindafrekeningen), opdrachtbonnen en/of overeenkomsten over het jaar 2008 voor zover het betreft de doorbelasting van de kosten van elektra aangaande de huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte gelegen te Amsterdam aan de ArenA Boulevard 51-59;
- VI. verklaart voor recht dat het door Corio aan Perry in rekening gebrachte bedrag ten bedrage van € 11.578,47 met betrekking tot 2008 niet redelijk is;
- VII. verklaart voor recht dat het door Corio aan Prenatal in rekening gebrachte bedrag ten bedrage van € 11.578,47 met betrekking tot 2008 niet redelijk is;
- VIII. verklaart voor recht dat Corio vanaf 1 januari 2009 tot de dag dat het gecontracteerd vermogen is aangepast aan Perry en Prenatal maximaal de energiekosten in rekening mag brengen op basis van een gecontracteerd vermogen van 180 kW;
- IX. veroordeelt Corio om aan Perry en Prenatal afschriften te sturen van de onderliggende facturen (eindafrekeningen), opdrachtbonnen en/of overeenkomsten over de jaren 2002 tot en met 2006 voor zover het betreft de doorbelasting van de kosten van elektra aangaande de huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte gelegen te Amsterdam aan de ArenA Boulevard 51-59;
- X. veroordeelt Corio om aan Perry te betalen een bedrag van € 37.215,24 betreffende over de jaren 2004 tot en met 2006 geleden schade;