

# Servicekosten bij huur bedrijfsruimte: weinig regels, veel discussie

MR. G.I. BEIJ EN MR. D. DE GELDER

Bij de huur van zowel 290-bedrijfsruimte (onder meer winkels, horeca) als 230a-bedrijfsruimte (onder meer kantoren) kunnen de servicekosten een belangrijk deel vormen van de betalingsverplichtingen van de huurder. Anders dan bij woonruimte zijn er bij de huur van bedrijfsruimte echter geen specifieke wettelijke regels over servicekosten. Er ontstaat over de servicekosten geregeld discussie tussen huurder en verhuurder, bijvoorbeeld over de hoogte van de servicekosten of de late eindafrekening. In deze bijdrage worden, naast een kort overzicht van de stand van zaken, twee recente uitspraken besproken die verder inzicht geven in de rechten en verplichtingen die huurder en verhuurder over en weer hebben ten aanzien van de servicekosten.

**D**e eerste uitspraak gaat over de vraag wanneer de vordering van verhuurder tot voldoening van de eindafrekening van de servicekosten opeisbaar is en op welk moment deze vordering kan komen te vervallen. Uit de andere uitspraak blijkt dat verhuurder er verstandig aan doet om in de gaten te houden of de gesloten servicecontracten aansluiten bij het verbruik van huurders. Indien namelijk blijkt dat aan huurder hoge servicekosten worden doorbelast die lager hadden kunnen uitpakken met een beter toegesneden contract, is huurder mogelijk de servicekosten (deels) niet verschuldigd. Eerst wordt hierna kort omschreven wat onder servicekosten wordt verstaan.

## Welke kosten vallen onder de servicekosten?

Er is in geval van bedrijfsruimte geen vaste (wettelijke) definitie van servicekosten, zodat het van de betreffende huurovereenkomst afhangt wat onder de servicekosten moet worden begrepen. Doorgaans worden onder servicekosten verstaan de kosten die huurder, naast de 'kale' huur voor het gebruik van het gehuurde, betaalt voor de leveringen en diensten die verhuurder zal (laten) verzorgen.<sup>1</sup> Het gaat daarbij vaak om nutsvoorzieningen zoals de kosten van levering en verbruik van water en energie, maar ook diensten als beveiliging en schoonmaak kunnen onder de servicekosten vallen. Kosten zoals een promotiebijdrage of verzekeringspremies vallen vaak niet onder de servicekosten.

De wet kent geen bepaling over de servicekosten voor de huur van bedrijfsruimte. Er is door de wetgever dus geen aansluiting gezocht bij artikel 7:237 en artikel 7:259 BW

die gelden voor woonruimte.

- Artikel 7:237 BW bepaalt dat onder servicekosten worden verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.
- Artikel 7:259 BW bepaalt dat de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten het bedrag belooft dat tussen partijen is overeengekomen, ofwel dat kortweg een redelijke vergoeding wordt betaald. Lid 2 van dit artikel bepaalt dat de verhuurder de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten wordt verstrekt.

Zoals nog zal blijken wordt er door huurders bij de rechter soms gesteld dat deze bepalingen analoog moeten worden toegepast ook in geval van huur van bedrijfsruimte.

Gezien het ontbreken van een wettelijke regeling is het voor partijen van belang om goed vast te leggen welke posten onder de servicekosten vallen, om discussie te voorkomen over welke kosten doorbelast kunnen worden. In de zaak die leidde tot de uitspraak van de kantonrechter Groningen van 13 april 2011<sup>2</sup> maakte de huurder bezwaar tegen de doorbelasting van schoonmaakkosten, omdat die kosten niet expliciet waren overeengekomen. In de betreffende overeenkomst was slechts overeengekomen dat de verhuurder leveringen en diensten zou verzorgen zonder nadere specificatie. De kantonrechter oordeelde vervolgens dat op grond van artikel 16.1 van de toepasselijke algemene bepalingen bij de huurovereenkomst volgens het ROZ-model<sup>3</sup> alleen de water- en ener-

<sup>1</sup> Zie verder voor de omschrijving van servicekosten A. de Fouw, 'Hoe om te gaan met servicekosten voor bedrijfsruimte?', *TvHB*, 2006, 6; J.F. Koenders, 'De "Leidraad servicekosten winkelcentra": een goed begin maar nog een lange weg te gaan?', *TvHB* 2009, 5.

<sup>2</sup> Rechtbank Groningen, sector kanton, locatie Groningen 13 april 2011, *WR* 2011/103. Dit is overigens niet een van de twee in het begin aangekondigde uitspraken, die volgen verder in dit artikel.

<sup>3</sup> Betrof het ROZ-model winkelruimte 2003.

giekosten als servicekosten konden worden doorberekend. In het betreffende artikel 16.1 is – samengevat – bepaald dat de water- en energiekosten voor rekening van de huurder zijn. De kantonrechter meende dat een verdere uitbreiding van de servicekosten expliciet tussen partijen overeengekomen had moeten worden, zodat de schoonmaakkosten niet konden worden doorberekend aan huurder.

Deze uitspraak kan bekritiseerd worden, omdat artikel 16.7 van de algemene bepalingen door de kantonrechter niet werd meegenomen in de overwegingen. In dat artikel 16.7 staat vermeld dat verhuurder het recht heeft om de leveringen en diensten aan te passen. Niettemin blijkt uit deze en andere uitspraken<sup>4</sup> dat verhuurder er goed aan doet om zo expliciet mogelijk overeen te komen welke posten onder de servicekosten vallen. Zo niet dan kan een huurder zich mogelijk met succes erop beroepen die specifieke kosten niet verschuldigd te zijn.

### Wijze van definitieve vaststelling van de servicekosten

Huurder en verhuurder komen veelal overeen dat huurder maandelijks of per kwartaal een voorschot op de servicekosten betaalt en dat, zoals beschreven in de veelgebruikte ROZ-modellen, aan het einde van een periode, veelal een jaar, een eindafrekening aan de huurder wordt toegezonden. De relevante algemene bepalingen van het ROZ-model<sup>5</sup> zijn:

- Artikel 16.3: “Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. (...)”
- Artikel 16.4: “Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.”
- Artikel 16.5: “Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. (...)”

4 Zie ook de hierna te bespreken uitspraak van de Rechtbank Haarlem 1 september 2011, LJN BT2014, r.o. 8, waarin werd overwogen dat de bewakingskosten niet in de huurovereenkomst als kostenpost waren opgenomen en daarom niet konden worden doorberekend. Ook in dit geval achtte de rechtbank artikel 16.7 van de algemene bepalingen niet doorslaggevend.

5 De geciteerde artikelen zijn van het ROZ-model winkelruimte 2003. In het ROZ-model kantoorruimte 2003 en het ROZ-model winkelruimte 2008 zijn soortgelijke bepalingen opgenomen. Er is hier gekozen voor het citeren van het ROZ-model winkelruimte 2003, omdat dit later in de nog te bespreken uitspraak nog terugkomt.

- Artikel 16.6: “Wat blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald.”

### Geschillen bij eindafrekening servicekosten

In de praktijk komt het geregeld voor dat huurders menen dat de eindafrekening onduidelijk is, omdat uit de posten niet goed blijkt welke leveringen en diensten er precies worden doorbelast.

### Anders dan bij woonruimte zijn er bij de huur van bedrijfsruimte geen specifieke wettelijke regels over servicekosten.

Ook komt het vaak voor dat de eindafrekening aanmerkelijk hoger is dan de betaalde voorschotten. Onder meer bij nieuwe winkelcentra kan de situatie ontstaan dat het in de huurovereenkomst opgenomen voorschot van de servicekosten niet meer reëel is bij daadwerkelijke ingebruikname door huurder. Er kan namelijk een behoorlijke periode verstreken zijn tussen het tekenen van het huurcontract en de oplevering van het winkelcentrum. Verhuurders doen er dus verstandig aan om na de oplevering te controleren of het voorschot servicekosten nog reëel is en, zo niet, met de huurder een aanpassing van het voorschot overeen te komen.

Om een oplossing te bieden voor dit soort geschillen is in 2009 een ‘Leidraad servicekosten winkelcentra’ verschenen, waarmee wordt beoogd om het begrip servicekosten en de wijze van afrekening te uniformeren. Doelstelling van deze regeling is om een handreiking te bieden bij het doorbelasten van de servicekosten in winkelcentra en om dit proces transparanter te maken.<sup>6</sup> Er zijn nog geen gepubliceerde uitspraken waarbij het oordeel van de rechter (deels) gestoeld is op basis van deze Leidraad.

Een andere oplossingsrichting zou de zogenaamde ‘warm rent’ kunnen zijn die (met name) in Scandinavië wordt toegepast. Hierbij maken de servicekosten onderdeel uit van de totale huurprijs. Er vindt dus geen aparte afrekening meer plaats en de servicekosten worden met de huur geïndexeerd. Bij een dergelijk model komt het risico van hogere of lagere eindafrekeningen dan vooraf voorzien bij verhuurder te liggen. Daar staat tegenover dat eventuele discussies over de hoogte en/of onderbouwing van de servicekosten worden vermeden en dat de verhuurder wordt geprikkeld om (energie-)kostenreducerende maatregelen te nemen. Met name voor nieuwe (grotere) winkelcentra zou

6 J.F. Koenders, ‘De “Leidraad servicekosten winkelcentra”: een goed begin maar nog een lange weg te gaan?’, *TvHB* 2009, 5.

warm rent een optie kunnen zijn. In de Nederlandse situatie speelt bij 290-bedrijfsruimte echter wel dat er bij een huurprijsherziening ex artikel 7:303 BW alsnog een splitting moet worden gemaakt tussen de servicekosten en de kale huur. Verkrijging van voorgaande toestemming door de kantonrechter kan hiervoor een oplossing bieden. Het voert echter in het kader van dit artikel te ver om te analyseren of dit model hier toepasbaar is, maar het is wellicht een mogelijkheid om de hiervoor gesignaleerde problemen te verminderen.

## Huurders menen geregeld dat de eindafrekening servicekosten onduidelijk is, omdat niet goed blijkt welke leveringen en diensten worden doorbelast.

Hierna worden, zoals aangekondigd, nog twee uitspraken wat uitgebreider besproken die zien op de volgende geschillen omtrent de eindafrekening van de servicekosten:

- De eindafrekening van de servicekosten wordt pas verstuurd lange tijd nadat het jaar waarop de kosten betrekking op had zijn verstreken. De huurder ziet zich vervolgens geconfronteerd met een grote onvoorziene kostenpost en weigert de afrekening te betalen met een beroep op onder meer verjaring.
- De huurder stelt zich op het standpunt dat hij goedkoper af had kunnen zijn als verhuurder betere servicecontracten zou hebben afgesloten die meer aansluiten bij het gebruik van de huurder.

### Rechtbank Haarlem, sector kanton, locatie Haarlem 1 september 2011, WR 2012/11

In deze zaak oordeelde de kantonrechter Haarlem onder meer over de termijn van opeisbaarheid van een eindafrekening zoals hiervoor besproken. In deze zaak huurde huurder vanaf 1 oktober 2003 kantooruimte van verhuurder voor de duur van vijf jaren. Het voorschot op de servicekostenvergoeding bedroeg € 550,21 per maand. Op de huurovereenkomst waren de algemene bepalingen van het ROZ-model winkelruimte 2003 van toepassing. In 2007 bracht verhuurder aan huurder een bedrag van € 6.532,31 in rekening als 'Afrekening servicekosten 2005'. Huurder betwistte de juistheid van deze afrekening, waarna verhuurder er niet meer op terugkwam. In 2009 stuurde verhuurder aan huurder eindafrekeningen van € 11.511,19 en € 12.385,13 en € 7.141,43 voor respectievelijk de jaren 2006, 2007 en 2008. Vanwege het uitblijven van betaling vorderde verhuurder vervolgens betaling van alle genoemde facturen.

Huurder verweerde zich door te stellen dat onder meer sprake is van verjaring, verval van recht en rechtsverwerking.

Wat betreft de *verjaring* overwoog de kantonrechter dat in de wet niets is vastgelegd over het tijdstip van opeisbaarheid van een vordering van de naheffing van servicekosten.

De kantonrechter oordeelde dat artikel 7:259 BW<sup>7</sup> op dit punt voor bedrijfsruimte niet analoog moet worden uitgelegd en dat er verder niets was bepaald over het moment van opeisbaarheid behalve artikel 16.6 van de algemene bepalingen waarin staat dat de huurder binnen een maand na de eindafrekening dient te betalen. De kantonrechter stelde dan ook vast dat pas vanaf een maand na de eindafrekening de verjaringstermijn gaat lopen, zodat er in dit geval van verjaring geen sprake is.<sup>8</sup>

Over het *verval van recht* oordeelde de kantonrechter dat uit de bewoordingen van de huurovereenkomst, waarin is bepaald dat 'verrekening jaarlijks achteraf' plaatsvindt, niet kan worden afgeleid dat er een termijn is waarbinnen verhuurder de verplichting tot afrekening moet nakomen, op straffe van verval van haar eventuele vorderingsrechten. Volgens de kantonrechter waren partijen geen andere termijn overeengekomen dan artikel 16.5 van de algemene bepalingen, waarin kort gezegd, is bepaald dat de verhuurder veertien maanden na het einde van de huur een overzicht geeft (zie hiervoor). De kantonrechter oordeelde dat de termijn van artikel 16.5 als niets anders moet worden opgevat dan een streeftermijn, ter aansporing van de verhuurder om binnen niet al te lange tijd na het einde van de huurovereenkomst over te gaan tot de afrekening van de nog openstaande servicekosten. Overschrijding van die termijn kan daarom niet tot verval van het vorderingsrecht van verhuurder leiden.<sup>9</sup>

Huurder deed verder een beroep op *rechtsverwerking* op grond van artikel 6:2 BW. Dat beroep komt erop neer dat verhuurder zich op een wijze zou hebben gedragen die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverenigbaar is met het vervolgens geldend maken van het betrokken recht,<sup>10</sup> in dit geval het recht op betaling van de eindafrekening. Voor de facturen over de jaren 2006 t/m 2008 passeerde de kantonrechter dit verweer, omdat volgens vaste jurisprudentie enkel stilzitten niet voldoende is om rechtsverwerking aan te nemen. Wel oordeelde de kantonrechter dat verhuurder haar recht op betaling van de 'Afrekening 2005' had verwerkt door niet te reageren op de vragen van de huurder over deze afrekening. In dat geval is er dus van meer dan enkel stilzitten sprake, waardoor een beroep op rechtsverwerking wel slaagt.

Uit deze uitspraak volgt dat de positie van de huurder jegens de verhuurder zwak is voor zover tussen partijen enkel artikel 16 van de algemene bepalingen geldt omtrent

7 Dit artikel geldend bij woonruimte geeft de verhuurder een termijn van zes maanden na het betreffende kalenderjaar om een specificatie van de servicekosten te geven, overigens zonder sanctie, zie ook hiervoor.

8 De Fouw wijst naar een ongepubliceerde uitspraak van de Rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 26 februari 2003 (rolnr. CV 01-12 442 t/m 12 446) waarin eveneens werd overwogen dat de vordering pas opeisbaar wordt na het verstrekken van de eindfactuur. A. de Fouw, 'Hoe om te gaan met servicekosten voor bedrijfsruimte?', *TvHB*, 2006, 6.

9 In gelijke zin: Hof 's-Gravenhage 30 juni 2009, LJN BJ1398.

10 Criterium rechtsverwerking verwoord onder meer in HR 24 april 1998, *NJ* 1998, 621; HR 7 juni 1991, *NJ* 1991, 708; HR 29 september 1995, *NJ* 1995, 89.

de servicekosten. In dat geval heeft namelijk te gelden dat de huurder geconfronteerd kan worden met facturen voor een eindafrekening die lang nadat het jaar waar de eindafrekening op ziet, worden gestuurd. Nu een verhuurder in beginsel geen rekening hoeft te houden met een termijn waarbinnen de afrekening wordt verstuurd en artikel 7:259 BW niet analoog van toepassing wordt verklaard, kan de afrekening voor huurders nog lang als een zwaard boven hun hoofd blijven hangen. Vanuit het oogpunt van huurders is het dan ook zinvol om in de huurovereenkomst aanvullende afspraken te maken over het tijdig aanleveren van de eindafrekening servicekosten.

Uit de volgende uitspraak van de kantonrechter Amsterdam blijkt dat ook van belang is op welke wijze de servicekosten worden ingekocht.

**Rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 2 december 2011, rolnr. 1084520 CV EXPL 09-31995 (ongepubliceerd)**

Uit deze uitspraak blijkt dat voor het doorbelasten van servicekosten van belang kan zijn of er servicecontracten zijn gesloten die passen bij het verbruik van huurder. In deze zaak, die was aangespannen door twee huurders van hetzelfde winkelcomplex, was door verhuurder jarenlang geen inzicht geboden in de facturen die aan de doorbelaste elektriciteitskosten ten grondslag lagen. Nadat uiteindelijk een factuur door verhuurder was afgegeven, werd duidelijk dat er voor een te hoog vermogen was gecontracteerd. Concreet bleek dat met Nuon was gecontracteerd voor een maximaal vermogen van 300 kW per maand, terwijl partijen gezamenlijk over 2008 omstreeks 180 kW per maand hadden verbruikt. Verhuurder bracht voor haar rol met betrekking tot het leveren van energie 5% administratiekosten in rekening, per jaar ongeveer € 3.000.

Op vordering van huurders oordeelde de kantonrechter dat van verhuurder niet alleen mag worden verlangd om kopieën en facturen te verstrekken, maar dat hij er ook op toe ziet of het kostenniveau van de ingeschakelde derden nog adequaat is. De kantonrechter overwoog in dat verband: *“Dit vereiste toezicht betekent niet de verhuurder bij wijze van spreken iedere dag naar de voor de huurder voordeligste aanbieding 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.”*<sup>11</sup> Omdat was gebleken dat gecontracteerd was voor een maximaal niveau dat ruim boven het door huurders gebruikte vermogen lag, had verhuurder tot aanpassing van het contract over moeten gaan. De kantonrechter oordeelde onder verwijzing naar de parlementaire geschiedenis van artikel 7:259 BW<sup>12</sup> dat er een algemene zorgplicht op een verhuurder rust om het kostenniveau van geleverde diensten periodiek te toetsen. Door dit niet

te doen, is verhuurder toerekenbaar tekortgeschoten, aldus de kantonrechter. Op basis daarvan worden de onnodig gemaakte kosten voor rekening van verhuurder gebracht.

In genoemde zaak werd de schade van huurders op maar liefst € 85.000 vastgesteld. Het kan voor huurders dus nuttig zijn om te onderzoeken in hoeverre de afgesloten servicecontracten door de verhuurder nog adequaat zijn. Voor verhuurders is het raadzaam om periodiek te beoordelen of de afgesloten servicecontracten nog passend zijn, om een vordering als in de voorgaande zaak voor te zijn. Voor huurders kan het raadzaam zijn om een dergelijke periodieke beoordeling van de inkoop van de servicekosten in het huurcontract te laten opnemen.

## Conclusie

Het is om te beginnen zowel voor huurders als verhuurders van belang om goed af te spreken welke kosten wel en niet onder de servicekosten vallen. De bepaling in de ROZ-modellen dat het de verhuurder – samengevat – vrijstaat om de leveringen en diensten te wijzigen wordt door de rechter niet altijd voldoende geacht om niet overeengekomen kosten toch te kunnen doorbelasten.

Verder is gebleken dat huurders zich, als er gebruik wordt gemaakt van het ROZ-model, niet snel op verjaring of verval van recht kunnen beroepen in het geval dat de eindafrekeningen worden gestuurd ver na het jaar waarop de afrekening betrekking heeft. Of een huurder zich kan beroepen op rechtsverwerking hangt af van de omstandigheden van het geval. Het feit dat de verhuurder jarenlang heeft stilgezeten, is in ieder geval onvoldoende voor het aannemen van rechtsverwerking.

## Voor verhuurders is het goed om periodiek na te gaan of de afgesloten contracten omtrent de servicekosten nog wel passen bij het verbruik van de huurder.

Tot slot is er een recente uitspraak waaruit volgt dat het voor huurders van belang kan zijn om na te gaan of de contracten die de verhuurder heeft gesloten omtrent de servicekosten nog wel aansluiten bij het daadwerkelijke verbruik. Als hier geen sprake van is, kan dit reden zijn om met succes te stellen dat niet alle door verhuurder gemaakte kosten kunnen worden doorbelast. Voor verhuurders is het dan ook goed om periodiek na te gaan of de afgesloten contracten ten aanzien van de servicekosten nog wel passen bij het verbruik van de huurders.

**Over de auteur**  
Mr. Ginio Beij en mr. Dick de Gelder zijn beiden advocaat bij Fort Advocaten N.V.

<sup>11</sup> R.o. 7.

<sup>12</sup> Hier paste de kantonrechter de wetsgeschiedenis van deze bepaling uit het woonruimterecht dus wel analoog toe.