



# Uitspraak

## van de Huurcommissie

### Verzoek

Afrekening servicekosten

### Woonruimte

Rijksstraatweg 214-A 3956CW, LEERSUM  
Hierna te noemen: de woonruimte

### Verzoeker

[REDACTED] (niet aanwezig op de zitting)  
Hierna te noemen: huurder

### Wederpartij

[REDACTED]  
Hierna te noemen: verhuurder

## Kern van de uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten over 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 bedraagt € 1.127,55

## Verloop van de procedure

### Verzoek van de huurder

De Huurcommissie ontving op 14 februari 2024 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder aan de Huurcommissie om de eindafrekening van de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten over 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 te beoordelen.

### Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten opgevraagd. Deze rekeningen zijn gecontroleerd.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

## Zitting

Zittingsdatum: 15 januari 2025

Zittingsvoorzitter: mr. S.M.A. Fijneman

Zittingsleden: mr. drs. I. van den Heuvel en A.C.P. Tamse

De huurder en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Hoewel behoorlijk uitgenodigd is huurder niet ter zitting verschenen.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- Onze moeder is overleden en wij hebben het pand geërfd.
- We hebben een afrekening gemaakt, omdat de kosten aanzienlijk waren gestegen.
- Wij wisten niets van de TTB af en onze moeder was hier ook niet van op de hoogte. De TTB is dus niet meegenomen in onze afrekening. Het is volgens ons niet juist dat het ons nu geld gaat kosten. We weten ook niet of de woning in aanmerking komt voor de TTB. Meer informatie hierover zou fijn zijn.

## Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekeningen voor de servicekosten. De Huurcommissie kan het bedrag verlagen als blijkt dat het hoger is dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Als er geen eindafrekening is stelt de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder voor de onderzochte kostenposten vast op basis van de aangetoonde daadwerkelijk gemaakte kosten.

De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

## Eindafrekening servicekosten

De huurder heeft in de periode 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 3.155,40 in rekening gebracht. Deze kosten zijn volgens de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder overeengekomen. De verhuurder heeft een overzicht van de in die periode gemaakte kosten verstrekt.

## Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de servicekosten over 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 vast te stellen op € 1.098,92.

## Beoordeling Huurcommissie

### Gas en elektra

Verhuurder stelt in de brief van 16 december 2024 dat zij geen TTB aanvraag heeft gedaan voor de kostenposten gas en elektra, zodat het volgens verhuurder niet juist zijn om rekening te houden met de TTB bij het vaststellen van de betalingsverplichting. Tijdens de zitting heeft de verhuurder toegelicht dat zij niet op de hoogte was van deze regeling en de voorwaarden om daarvoor in aanmerking te komen.

De commissie overweegt hierover dat de woning in aanmerking komt voor de TTB voor gas en elektra zoals door de rapporteur is vastgesteld in het rapport van onderzoek. Huurder heeft hiermee recht op de tegemoetkoming voor de kosten voor gas en elektra. Het niet aanvragen van de TTB komt voor rekening van verhuurder, omdat alleen de houder van het energiecontract de TTB kan aanvragen. Het is daarom niet redelijk dat het mislopen van de vergoeding voor rekening komt van de huurder, die hierop geen invloed heeft.

### **Administratiekosten**

Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane administratievergoeding 2%. Als de verhuurder de meting en verdeling van deze kosten uitbesteedt, bedraagt de maximale administratievergoeding 1%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW. Het minimumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 7,50 per afrekening per woonruimte. Het maximumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 75,00 per afrekening per woonruimte.

De commissie overweegt dat de rapporteur de administratiekosten heeft vastgesteld op het minimumbedrag van € 7,50, omdat dit door verhuurder is aangehouden in de afrekening. Dit is niet juist: de verhuurder brengt € 75,- in rekening. De commissie ziet daarom aanleiding om de administratiekosten opnieuw vast te stellen. De commissie stelt de administratiekosten in overeenstemming met het beleid van de Huurcommissie vast op € 36,13 ( 2% over de gaskosten van € 614,84 + 5% over de overige servicekosten van € 476,58).

In afwijking op het rapport van onderzoek stelt de commissie de betalingsverplichting van huurder over de periode van 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 vast op € 1.127,55.

### **Conclusie**

De totale betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 bedraagt € 1.127,55.

### **Legesbeoordeling**

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt € 25,00 leges.

De Huurcommissie stelt de servicekosten lager vast dan op de eindafrekening van de verhuurder. De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het gelijk. De verhuurder moet de leges betalen, de huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

### **Oplopend legestartief**

De Huurcommissie wijst de verhuurder erop dat er sprake kan zijn van een oplopend legestartief. Dit geldt als de verhuurder binnen drie kalenderjaren binnen eenzelfde soort procedure volledig in het ongelijk wordt gesteld. De eerste keer betaalt de verhuurder € 500,00. De tweede keer € 700,00. De derde keer € 1.400,00 en de vierde en elke volgende keer geldt een legestartief van € 1.750,00.

### **Beslissing**

- De betalingsverplichting van de huurder voor de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten over 1 november 2022 tot en met 31 oktober 2023 bedraagt € 1.127,55.

Volgens de wet worden huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met de beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

### **Legesveroordeling**

- De verhuurder moet € 300,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Den Haag,

De Huurcommissie,



S. Fijneman  
Zittingsvoorzitter