

de fouw



## Last van stijgende servicekosten?

**A**ls u in een winkelcentrum een winkel exploiteert in een winkelruimte die u huurt, is de kans groot dat u te maken hebt met het doorberekenen van servicekosten. Bij het sluiten van een huurovereenkomst lijken servicekosten echter een ondergeschoven kindje. Hoewel er in eerste instantie wel een lijst met servicekosten in een huurovereenkomst wordt opgenomen, kunnen er altijd extra kostenposten worden toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de hoogte van de kosten. Er wordt wel een voorschot afgesproken, maar blijken de definitieve kosten hoger te zijn dan laat de huurovereenkomst doorgaans de ruimte aan de verhuurder om deze volledig aan de huurder door te belasten.

Dat bij het sluiten van de huurovereenkomst onvoldoende aandacht is besteed aan de servicekosten lijkt zich nu - in het huidige economische klimaat - te wreken. De kosten zijn vaak (veel) hoger dan het overeengekomen voorschot. Op het moment dat winkeliers realiseren dat de omzet en winst van het afgelopen jaar tegenvallen, krijgen ze nog een eindafrekening servicekosten voor hun kiezen. Inmiddels is de trend dat huurders veel assertiever zijn als het gaat om de eindafrekening. Een verhuurder loopt daardoor sneller het risico dat een huurder naar de rechter stapt en de rechter een oordeel zal geven omtrent de in rekening gebrachte servicekosten. Daarbij kan het zelfs zo ver komen dat een huurovereenkomst wordt vernietigd, omdat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst een verkeerde voorstelling van zaken is geschetst.

**D**it was het geval in een zaak die diende bij de rechtbank te Amsterdam. In die zaak bleek de eindafrekening servicekosten ruim twee keer zo hoog als het overeengekomen voorschotbedrag. Dit terwijl aannemelijk was dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst en het vaststellen van het voorschot al wist dat het overeengekomen

voorschot veel te laag zou zijn.

De gang naar de rechter en eventueel een vordering tot vernietiging van de huurovereenkomst, zal evenwel helemaal niet altijd wenselijk zijn. Een huurder zal vaak in eerste instantie opheldering van de verhuurder willen omtrent de via de servicekosten doorbelaste posten en zal willen proberen om er met de verhuurder uit te komen. Vaak is de administratie die aan de servicekosten ten grondslag ligt echter moeilijk te doorgronden voor een huurder en zal de huurder deze door een derde deskundige willen laten uitzoeken om hierover opheldering te verschaffen.

**I**n een zaak waarin onlangs uitspraak is gedaan, die speelde bij de rechtbank Rotterdam, verzocht de huurder om de aan de servicekosten ten grondslag liggende administratie ter beschikking te laten stellen aan een registeraccountant. De rechter wees dit verzoek echter af. De rechter overwoog dat een verhuurder rekenschap aan de huurder dient te geven omtrent de door derden geleverde diensten en kosten. Die rekenschap gaat niet zo ver dat de verhuurder gehouden is om mee te werken aan het ter beschikking stellen van de aan de servicekosten ten grondslag liggende stukken aan een registeraccountant. De rechter oordeelde dat het voldoende was dat de huurders in de gelegenheid werden gesteld om de administratie op het kantoor van de beheerder in te komen zien. Een huurder zou volgens de rechter zelf verantwoordelijk zijn voor de expertise om de administratie te kunnen beoordelen.

Kortom: oplettendheid van een huurder is niet alleen bij het aangaan van de huurovereenkomst, maar ook bij de afrekening van de servicekosten is geboden. Indien de afrekening (veel) hoger mocht blijken te zijn dan het overeengekomen voorschot, kan de huurder de huurovereenkomst - onder omstandigheden - zelfs vernietigen. ←

**ANNELOES DE FOUW**  
ADVOCaat/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM

