

Servicekosten



DE BELANGRIJKE KLEINE LETTERTJES

IN HET GROOT

Servicekosten volgens de wet



De belangrijkste wetgeving:

- **BW 7 Huur woning**
 - art 237 scheiding huurprijs en overige leveringen
 - art 240 klein onderhoud huurder
 - art 259 lid 1 betalingsverplichting
- **Besluit Servicekosten**
- **Besluit Kleine herstellingen**

Strikte scheiding huurprijs / overige vergoedingen

7:258 BW (all-in)

1. Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst **slechts de hoogte van de prijs** en niet die van de huurprijs is **vastgesteld**, kan de **huurder** aan de verhuurder **een voorstel** doen tot vaststelling van de **huurprijs en het voorschot** van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. etc.....

Definitie servicekosten

prijs, huurprijs en overig



7:237 lid 3 BW

In deze afdeling wordt verstaan onder kosten voor **nutsvoorzieningen** met een **individuele meter**: de vergoeding in verband met de levering van **elektriciteit, gas en water (EGW)** voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder **servicekosten** wordt verstaan de vergoeding voor de **overige zaken en diensten** die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Bij algemene maatregel van bestuur **kunnen** zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden **aangemerkt als servicekosten**.

Betalingsverplichting



7:259 lid 1 BW

De **betalingsverplichting** van de huurder met betrekking tot kosten voor de **nutsvoorzieningen met een individuele meter** en de **servicekosten** belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is **overeengekomen***). Bij gebreke van overeenstemming belooft de betalingsverplichting met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan **geldende wettelijke voorschriften** of met hetgeen als een **redelijke vergoeding** voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd, en met betrekking tot servicekosten het bedrag dat bij ministeriele regeling is vastgesteld.

*) **excl. administratiekosten**

Besluit Servicekosten



- **Warmte gemeenschappelijk ruimtes incl. aflezen meters**
- **Elektriciteit, gas en water (EGW)**
- **Roerende zaken**
 - apparatuur voor verwarmen water (geiser, boiler geen CV),
 - roerende keukenapparatuur / witgoed (geen inbouw),
 - roerend: kachel, zonwering, camera's
 - meubilering, stoffering en overige inboedel
- **Kleine herstellingen (= voor rekening huurder zie Besluit kleine herstellingen)**
- **Huismeester (toezicht, opvolging inbraakalarm, verspreiden post, overig i.v.m. goede bewoning en kleine herstellingen)**
- **Signaallevering**
- **Elektronische apparatuur**
- **Verzekeringen en fondsen**
- **Zaken en diensten t.b.v. gemeenschappelijk ruimtes**
- **Administratiekosten i.v.m. toedeling kosten aan individuele huurder.**

Huurdersonderhoud



7:240 BW

bij algemene maatregel van bestuur **kunnen** herstellingen worden aangewezen die moeten worden aangemerkt als **kleine herstellingen** die krachtens artikel 217 voor **rekening** van de **huurder** zijn. Van de krachtens het onderhavige artikel vastgestelde bepalingen kan **niet ten nadele** van de **huurder** worden **afgeweken**.

Besluit kleine herstellingen



art 7:240 BW >>> algemene maatregel van bestuur

Herstellingen die moeten worden aangemerkt voor rekening van huurder en waarvan **niet in het nadeel van huurder** kan worden afgeweken.

Opvallende formuleringen:

- **bereikbaarheid (m, n, o, q, s, u)**
- **noemenswaardige kosten (d, h, i, j, k, u)**
- **eenvoudig, geen specialistische kennis (i)**