

Cash is King: tussentijdse verlaging van het servicekostenvoorschot?



Naast huur worden door de bedrijfsmatig huurder aan de verhuurder vaak ook servicekosten betaald voor diensten zoals gas, water, elektra, schoonmaak, groenvoorziening, glasbewassing en administratiekosten. Deze diensten worden dan geleverd door of namens verhuurder. Dit gebeurt vrijwel altijd via het systeem van maandelijkse voorschotbetalingen zoals beschreven in de ROZ algemene bepalingen. De maandelijkse betalingsverplichting van huurder bestaat dan uit de huurprijs én een vooraf berekend voorschot op deze servicekosten. Later volgt er een eindafrekening op basis van de werkelijke kosten, waardoor de huurder bij dient te betalen of een bedrag terugkrijgt.

In crisistijd zoals nu, is liquiditeit erg belangrijk. Het maandelijks te betalen voorschot - welk bedrag toch behoorlijk op kan lopen - roept voor huurders vragen en weerstand op. Zij hebben de deuren

tijdelijk moeten sluiten en/of maken weinig omzet, waardoor er nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt van de diensten. Als een huurder bij de eindafrekening (over ruim een jaar) waarschijnlijk toch een behoorlijk hoog bedrag terug zal krijgen, betaalt hij het maandelijkse voorschot nu liever niet of deels. Ook is het de vraag of verhuurder dan wel in staat is om terug te betalen.

De vraag komt dan ook op of de verhuurder verplicht kan worden om het voorschot voor servicekosten tussentijds te verlagen.

Anders dan bij de huurovereenkomst voor woonruimten, staan er in de wet geen specifieke bepalingen over servicekosten voor bedrijfsruimten. Wel staat het servicekostensysteem uitgebreid beschreven in de ROZ algemene bepalingen en bestaat er veel rechtspraak. In deze algemene bepalingen is bepaald dat partijen voortijdig geen aanspraak kunnen maken op verrekening of opschorting. Dit zit hem vooral in de aard van het voorschotsysteem. Echter, op grond van (corona-) rechtspraak en rechtsbeginselen, is het verdedigbaar dat een huurder als gevolg van de verstreckende gevolgen van de coronacrisis in redelijkheid wel van een verhuurder kan verlangen dat de hoogte van het voorschotbedrag tussentijds wordt bijgesteld naar de werkelijke maandelijkse kosten. Verhuurder kan immers veelal eenvoudig de variabele kosten bijstellen, maar ook de meer structurele kosten zullen lager uitvallen. Huurder zou zich mogelijk met succes kunnen beroepen op bijvoorbeeld onvoorziene omstandigheden, de redelijkheid en billijkheid en de zorgplicht van een verhuurder om onnodige kosten voor de huurder te voorkomen. Verhuurder dient zich namelijk de belangen van huurder aan te trekken. Hoe groter de verschillen, denk aan de horeca die dit jaar al een maand of 3/4 gedwongen gesloten was, hoe groter de kans dat de huurder onzes inziens gelijk zou krijgen bij de rechter.

Vele omstandigheden en belangen kunnen hierbij een rol spelen. Een voorbeeld: wanneer een omzethuur overeen is gekomen, kan beredeneerd worden dat verhuurder instemde met een flexibel contract wat niet rijmt met het blijven innen van te hoge voorschotten. Er zijn ook omstandigheden denkbaar waardoor gesteld kan worden dat het volle pond gewoon doorbetaald zou moeten worden door huurder. Uiteraard zou de rechter bijvoorbeeld begrip kunnen hebben voor de situatie van de verhuurder dat er langdurige contracten met serviceverleners lopen die verplichtingen blijven scheppen en niet direct zijn te beëindigen of aan te passen.

Als u als verhuurder of huurder tegen dergelijke vragen aanloopt, denken wij graag met u mee over uw situatie en uw rechtspositie in uw specifieke geval.

[Ellen Krul](#) / [Arjen de Bruijn](#)

+31 (0)35 7110844