

Advies met betrekking tot contractkosten

Wat vooraf ging

In de laatste werkgroep beleid zijn nog een keer de kosten voor het afsluiten van het huurcontract besproken. Hierover loopt een lange juridische strijd tussen huurders en verhuurders.

Sinds 1 januari 2019 brengt Stadgenoot nog slechts 16,50 in rekening. Navraag levert op dat dit de kosten zijn voor het leveren en monteren van een naamplaatje. Daarnaast maakt Stadgenoot nog veel meer kosten.

Standpunt Huurgenoot

Huurgenoot stelt zich op het standpunt dat de Hoge Raad in het arrest van 6 april 2012 leidend moet zijn om tot een goede oplossing te komen.

In dit arrest stelt de HR dat (kort samengevat):

De verhuurder mag geen kosten in rekening brengen voor prestaties waar de huurder geen direct voordeel van heeft. De kosten die in rekening mogen worden gebracht zijn de kosten voor een naamplaatje, de huisvestingsvergunning en eenvoudig informatiemateriaal (in latere vonnissen nog nader omschreven als een uitdraai van de website bijvoorbeeld).

De Hoge Raad stelt de huurders dus in het gelijk.

Het eerste vonnis (waaruit het arrest van de HR is voortgekomen) stelt dat het de verhuurder ook verboden wordt om dergelijke kosten nog bij andere nieuwe huurders in rekening te brengen. Dit is door de HR dus niet verworpen en dus geldt, vanaf het arrest van de HR dat het in rekening brengen van meer kosten dan die voor een huisvestingsvergunning en een naamplaatje (destijds vastgesteld op €10,-) onrechtmatig is volgens artikel 7:264 lid 1 BW. Dat besluit is onherroepelijk.

De praktijk

Toch heeft Stadgenoot nog tot 1 januari 2019 de nieuwe huurders een bedrag van €56,50 (inclusief huisvestingsvergunning) of €40,- (nadat de huisvestingsvergunning was vervallen) in rekening gebracht. Dat is meer dan de Hoge Raad heeft vastgesteld in het arrest: het vonnis van de kantonrechter is niet verworpen.

De uitspraak van de kantonrechter was, kort samengevat: alle kosten die het bedrag van €26,50 te boven gaan zijn onredelijk en mogen niet bij de huurder in rekening worden gebracht.

Daaronder vallen de kosten van de huisvestingsvergunning (€16,50) en van een naamplaatje (€10,-).

Huurgenoot stelt zich op het standpunt dat alle huurders die na 6 april 2012 administratiekosten hebben betaald die het bedrag van €26,50 (voor het vervallen van de huisvestingsvergunning in 2013) of €10,- (na het vervallen van de huisvestingsvergunning in 2013), te veel hebben betaald. Feitelijk kunnen al deze huurders het teveel betaalde terugvragen via de rechter. Ervaring met verschillende rechtszaken heeft uitgewezen dat huurders in al die gevallen dat zij een beroep hebben gedaan op de rechter in verband met te veel betaalde administratiekosten bij het aangaan van het huurcontract, in het gelijk zijn gesteld. De verhuurders in die zaken zijn ook veroordeeld in de kosten van het geding.

Advies

Huurgenoot kan niet anders dan Stadgenoot adviseren om gerechtskosten te besparen en de huurders zelf tegemoet te komen en de te veel in rekening gebrachte administratiekosten terug te betalen aan deze huurders.

Mocht Stadgenoot hiermee niet akkoord gaan dan kan Huurgenoot (als een goede belangenbehartiger) niet anders dan de huurders ondersteunen in hun stappen om hun teveel in rekening gebrachte kosten via de rechter terug te vragen.

Huurgenoot verwacht van Stadgenoot op korte termijn een reactie op dit advies.

Na 1 juli aanstaande zal Huurgenoot de huurders informeren over hun mogelijkheden om de teveel betaalde administratiekosten terug te vragen.