Ontvangen op 07-09-2018
Verwerkt op 07-09-2018

NEDERLANDSE ORDE VAN ADVOCATEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Jonkvrouw drs. K.H. Ollogren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Tevens ingediend via internetconsultatie.nl

Den Haag, 7 september 2018
dossiernummer: 105920
uw kenmerk:
telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 73
e-mail: a.dejong@advocatenorde.nl

Betreft: wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de verduidelijking van de doorberekening van kosten voor het leveren van warmte als servicekosten

Geachte minister,

Op 13 juli 2018 is de internetconsultatie "wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de verduidelijking van de doorberekening van kosten voor het leveren van warmte als servicekosten". De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,

mw. mr. R.G. van den Berg
algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres
Neuhuyskade 94
2596 XM Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35
Fax 070 - 335 35 31

Postadres
Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Van:	adviescommissie huurrecht
Datum:	29 augustus 2018
Betreft:	**wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de verduidelijking van de doorberekening van kosten voor het leveren van warmte als servicekosten**

Kernpunten

1. *Wetstechnisch kritiekpunt*

2. *Bepaalbaarheid van "apparatuur"*

3. *Maximale tarieven*

REACTIE

Toelichting op bovengenoemde kernpunten

Kernpunt 1: Wetstechnisch kritiekpunt

- De adviescommissie stelt voorop een wetstechnisch kritiekpunt, namelijk dat volgens het Besluit de collectieve installatie (en daarmee verbonden apparatuur) niet als een onroerende aanhorigheid moet worden beschouwd. Artikel 3:3 bepaalt welke zaken onroerend en welke roerend zijn, en artikel 7:233 BW bevat een begripsbeschrijving van 'de gebouwde onroerende zaak alsmede de onroerende aanhorigheden'. Rechters leggen dit begrip verschillend uit bij de beantwoording van de vraag of een verwarmingsinstallatie als onroerende aanhorigheid moet worden aangemerkt. Onder meer acht de kantonrechter Maastricht een CV-ketel een onroerende zaak en daarmee onderdeel van het gehuurde.[1] Daarentegen oordeelt de kantonrechter Groningen, anticiperend op de invoering van wetsvoorstel 34.723, dat de kosten van onderhoud van een CV-ketel via de servicekosten bij een huurder in rekening kunnen worden gebracht.[2] De commissie vraagt zich af in hoeverre het Besluit de rechter dwingt de door de minister voorgestane interpretatie van het begrip 'onroerende aanhorigheid' te volgen. De hiërarchische normenverhouding maakt immers toetsing van een lagere regel (paragraaf 3 onder e bij het Besluit) aan een hogere (artikelen 3:3 en 7:233 BW) mogelijk.[3] De commissie adviseert de minister dit onderdeel nader toe te lichten.

Kernpunt 2: Bepaalbaarheid van "apparatuur"

- De commissie vraagt zich af of de beschrijving van 'collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur' voldoende bepaalbaar is. Is een radiator of leiding onderdeel van de 'verbonden apparatuur' of moeten deze delen, conform de Warmtewet, beschouwd

[1] Ktr. Maastricht 24 augustus 2011, RBMAA:2011:BW8374.
[2] Ktr. Groningen 10 juli 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:3499
[3] H.Ph.J.A.M Hennekens, H.J.A.M. van Geest, R. Fernhout, *Decentralisatie*, p. 167.

worden als onderdeel van de binneninstallatie van de individuele aansluiting? De commissie adviseert de minister dit onderdeel nader toe te lichten.

Kernpunt 3: Maximale tarieven

- De commissie constateert dat de wetgever ervoor heeft gekozen om de kosten die verbonden zijn aan warmtelevering aan te merken als servicekosten in de zin van artikel 7:237 lid 3 BW. Met aanpassing van de bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten wordt verduidelijking beoogd voor de situatie dat een verhuurder alle kosten verbonden aan warmtelevering in het geval van blokverwarming in rekening wil brengen bij zijn huurder. De aanpassing maakt duidelijk dat kosten voor warmte in rekening kunnen worden gebracht als 'overige servicekosten'. De Huurcommissie toetst in voorkomende gevallen de redelijkheid van die kosten.
- De commissie signaleert dat in de voorgenomen wijziging van artikel 1a, sub a van de Warmtewet is bepaald dat de wet niet van toepassing is op een leverancier van warmte die tevens optreedt als verhuurder, voor de verbruiker aan wie hij warmte levert, ten behoeve van de door hem aan de verbruiker verhuurde woon- of bedrijfsruimte. Dit betekent dat de door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) vastgestelde maximumprijzen, die een leverancier ten hoogste kan berekenen voor de levering van warmte, met invoering van de voorgenomen wetswijziging niet zullen gelden voor verhuurders die tevens optreden als leverancier. Immers, deze maximumtarieven volgen uit artikel 5 Warmtewet, welk artikel na wijziging van artikel 1a, sub a Warmtewet niet langer van toepassing zal zijn op verhuurders die tevens optreden als warmteleverancier.
- De Warmtewet waarborgt voor verbruikers een redelijke prijs, door de kosten die voor levering van warmte in rekening mogen worden gebracht aan verbruikers te maximeren op een op grond van de Warmtewet door de Autoriteit Consument en Markt vast te stellen prijs. Bij wijziging van de Warmtewet is door de wetgever in de MvT (Kamerstukken II 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 6-7) overwogen dat ervoor gekozen is om verhuurders uit te zonderen van de reikwijdte van de Warmtewet, mede omdat het huurrecht reeds verzekert dat huurders niet meer dan een redelijke prijs betalen.
- De commissie vraagt zich af of het de bedoeling van de wetgever is geweest dat er voor verhuurders die tevens optreden als warmteleverancier niet langer een maximum tarief zal gelden. Immers, in huurwetgeving wordt niet verwezen naar de door de ACM jaarlijks vastgestelde tarieven. Op dit moment bepaalt de Huurcommissie in haar Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten (versie 1 juni 2018) dat de Huurcommissie de kosten die in rekening gebracht worden voor de levering van warmte via stadsverwarming, blokverwarming of warmte-koudeopslag , mede worden beoordeeld op basis van de bepalingen in de Warmtewet en de maximale prijs die de ACM jaarlijks vaststelt. Dit beleidsboek wordt jaarlijks gewijzigd. De Huurcommissie zou met het vervallen van de toepasselijkheid van de Warmtewet op huurrelaties, de toetsing aan de maximale tarieven van de Warmtewet kunnen loslaten. Hoewel dat in de praktijk waarschijnlijk niet snel zal voorkomen, is het denkbaar dat de Huurcommissie na de wetswijziging hogere tarieven dan de Warmtewet tarieven toelaatbaar acht, bijvoorbeeld in gevallen waarin de werkelijke kosten voor de verhuurder hoger zijn. Met het oog daarop vraagt de commissie zich af of het niet wenselijk is om in de huurwetgeving een bepaling op te nemen waarmee de maximale tarieven op grond van de Warmtewet van overeenkomstige toepassing worden verklaard. De commissie adviseert de Minister om hierover duidelijkheid te scheppen.