

Notitie

Van Energie-Nederland – Frans de Heij
Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Datum 11-12-2023
Onderwerp Reactie E-NL op wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten

Het Besluit servicekosten wordt aangescherpt, maar een belangrijke ontwikkeling in de rechtspraak wordt niet meegenomen op de limitatieve lijst van categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten, namelijk de betaling voor de kapitaals- en onderhoudslasten van collectieve warmtevoorzieningen.

De Hoge Raad oordeelt in het Acantus-arrest dat een huurder met betaling van zijn kale huur (de huurprijs) wordt geacht ook voor de kapitaals- en onderhoudslasten voor onroerende aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld van de WKO installatie van een huurcomplex te hebben betaald. Uit recente nieuwe rechtspraak (ECLI:NL:RBMNE:2023:2068) van de kantonrechter te Utrecht volgt dat dit ook geldt wanneer de WKO installatie in eigendom is van een derde partij.

Bovenstaand probleem leidt ertoe dat er in de praktijk veel onduidelijkheid is over het in rekening brengen van kapitaals- en onderhoudslasten van warmtevoorzieningen en zorgt bovendien voor een verschil in behandeling tussen collectieve warmtesystemen voor één gebouw en andere vormen van collectieve warmtevoorziening.

Energie-Nederland is primair van mening dat een collectieve warmte-installatie niet als aanhorigheid gekwalificeerd zou moeten worden. Als Energie Nederland zouden wij het wenselijk vinden als de kapitaals- en onderhoudslasten van collectieve warmtevoorzieningen worden opgenomen op de limitatieve lijst van categorieën van servicekosten die in rekening gebracht mogen worden aan verhuurders.