



Rapport

Een onderzoek naar een klacht over de Huurcommissie

Oordeel

Op basis van het onderzoek acht de Nationale ombudsman de klacht over de Huurcommissie gegrond.

Datum: 2 juli 2018

Rapportnummer: 2018/047

WAT IS DE KLACHT?

Verzoekster, mevrouw T., wendde zich tot de Nationale ombudsman, met een klacht over de Huurcommissie. Dit deed zij via haar gemachtigde, hierna te noemen 'het Huurteam'. De Nationale ombudsman formuleerde de klacht als volgt:

Verzoekster klaagt erover dat de Huurcommissie:

- I. haar klacht niet heeft afgehandeld binnen de termijnen die de Awb daarvoor stelt, en;
- II. onvoldoende gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden die de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) biedt om het onderzoek in de woning plaats te laten vinden.

WAT GING ER AAN DE KLACHT VOORAF?

Verzoekster, mevrouw T., woonde vanaf 8 augustus 2015 in de huurwoning waar het in deze zaak over gaat. Zij is van mening dat de huurprijs die zij betaalde te hoog was. Zij wilde daarom dat de Huurcommissie zich zou uitspreken over de aanvangshuurprijs van de woning. Zij deed via haar tussenpersoon van het Huurteam aan de Huurcommissie een verzoek tot vaststelling van de huurprijs (een zogenaamd verzoekschrift om een toetsingsprocedure te starten op grond van artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek, zie ACHTERGROND, onder 1.). In het verzoek specificeerde zij niet wat de reden was dat zij de huurprijs van de woning te hoog vond. Verzoekster deed dit verzoek op 25 januari 2016, toen zij ruim vijf maanden in de woning woonde, en drie weken vóórdat zij zou verhuizen naar een andere woning. Bij haar verzoek maakte zij de Huurcommissie erop attent dat zij op 16 februari 2016 zou gaan verhuizen, en vroeg het onderzoek in de woning vóór haar verhuizing uit te voeren.

De Huurcommissie liet verzoekster én de verhuurder op 11 februari 2016 weten dat er op 1 maart 2016 een onderzoek in de woning zou plaatsvinden. Het Huurteam belde de rapporteur van de Huurcommissie, om hem te informeren over de (on)mogelijkheden rondom het binnentreden van de woning. De verhuurder belde de Huurcommissie op 26 februari 2016 met de boodschap dat verzoekster intussen was verhuisd en dat er een nieuwe huurder in de woning woonde. De verhuurder liet de Huurcommissie weten dat hij niet bij het onderzoek aanwezig kon zijn en dat hij de nieuwe huurder hiermee verder niet wilde belasten.

Verzoekster verhuisde zoals gezegd op 16 februari 2016. Een rapporteur van de Huurcommissie trok zoals gepland op 1 maart 2016 naar de woning voor het onderzoek, maar verkreeg geen toegang tot de woning. Hij vertrok weer onverrichter zake. De rapporteur nam telefonisch contact op met de verhuurder om na te gaan of hij medewerking kon verlenen. De verhuurder bevestigde nogmaals dat hij niet aanwezig kon zijn en hij gaf de rapporteur geen toestemming om de woning te betreden. Ook belde de rapporteur met het Huurteam. Volgens verzoekster vertelde hij dat hij zich zou

baseren op een meting die eerder door het Huurteam was gedaan. De Huurcommissie deed geen eigen onderzoek naar aanleiding van de mededeling van de verhuurder dat de woning intussen weer verhuurd was.

Volgens de vaste procedure kwam de zaak vervolgens op zitting voor de zittingscommissie van de Huurcommissie, en wel op 21 april 2016. Bij de uitnodiging voor de zitting was bijgevoegd een door de Huurcommissie opgesteld rapport.

Op 26 april 2016 deed de Huurcommissie uitspraak. Hierin staat onder meer het volgende:

"Uitspraak

Van de Huurcommissie

Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs
(artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek)

...

Verzoeker

Mevrouw T.

...

Kern van de uitspraak

De Huurcommissie doet niet inhoudelijk uitspraak.

...

Beoordeling

...

Het is in dit geval in beginsel de verplichting van de verzoeker om de Huurcommissie in de gelegenheid te stellen de woning te onderzoeken. Nu dit niet is gebeurd, kan de commissie het puntentotaal van de woning niet vaststellen. Ook kan de commissie zich geen oordeel vormen over mogelijk aanwezige bouwkundige gebreken. Gelet op het voorafgaande gaat de commissie voorbij aan het verzoek van de gemachtigden van de huurder om een nieuwe poging te doen om toegang tot de woning te krijgen.

Conclusie

De rapporteur heeft geen toegang tot de woning gekregen. De commissie kan zich daarom geen oordeel vormen over de kwaliteit van de woonruimte. Daarom doet de commissie daarover niet inhoudelijk uitspraak.

...

Beslissing

Omdat geen toegang tot de woonruimte kon worden verkregen, doet de Huurcommissie niet inhoudelijk uitspraak over het verzoek van de huurder.

Volgens de wet worden de huurder en de verhuurder geacht overeengekomen te zijn wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan."

Verzoekster legde de zaak niet aan de rechter voor. Zij diende op 14 juni 2016 een klacht in bij de Huurcommissie over de gang van zaken, opnieuw via haar tussenpersoon van het Huurteam. De Huurcommissie reageerde bij brief van 26 augustus 2016 op de klacht, met haar standpunt (daarover hieronder meer).

HET STANDPUNT VAN VERZOEKSTER

Verzoekster is van mening dat de Huurcommissie niet voldoende gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden en bevoegdheden die zij heeft om het onderzoek in de woning uit te voeren.

Zij brengt allereerst naar voren dat er geen probleem zou zijn ontstaan met het binnentreden in de woning, wanneer de Huurcommissie het onderzoek twee weken eerder had ingepland. Zij had immers gewezen op haar verhuisdatum.

Ook is verzoekster van mening dat de Huurcommissie onderzoek had moeten doen of het daadwerkelijk zo was, zoals de verhuurder stelde, dat de woning intussen weer verhuurd was. Verzoekster ontkende in de klachtprocedure dat er ten tijde van het geplande onderzoek in de woning intussen een nieuwe huurder was.

Verder vindt verzoekster dat de Huurcommissie gebruik had kunnen maken van de mogelijkheid om de woning met behulp van de sterke arm binnen te treden, op grond van het bepaalde in artikel 40 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw, zie ACHTERGROND, onder 2.). Verzoekster wijst hierbij onder meer op een uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 12 december 2013, overweging 5.5. (zie ACHTERGROND, onder 3.). Volgens verzoekster staat daar te lezen dat drie factoren meespelen bij de beslissing om een huisbezoek met de sterke arm te rechtvaardigen: 1. het belang van de verzoekende partij bij het woningonderzoek, 2. het inlichten van de Huurcommissie over een aanstaande verhuizing, en 3. het respecteren van het exclusieve woonrecht van een eventuele nieuwe bewoner. Volgens verzoekster gaat het bij het toepassen van artikel 40 Uhw niet om een discretionaire bevoegdheid van de Huurcommissie, maar kan hiervan alleen worden afgezien als de redelijkheid en billijkheid aan de toepassing ervan in de weg staan.

Ook wanneer er geen mogelijkheid was voor een onderzoek in de woning, vindt verzoekster dat de Huurcommissie beide partijen de mogelijkheid had moeten bieden om stukken in te brengen over de waardering van de kwaliteit van de woning en de redelijkheid van de huurprijs, om zo tot een oordeel te komen. De Huurcommissie had volgens verzoekster de zaak zo nodig kunnen aanhouden om verdere inlichtingen te verkrijgen.

Verzoekster vindt tot slot dat de klachtafhandeling door de Huurcommissie te lang heeft geduurd. Zij merkt op dat de Huurcommissie geen verdagingsbericht heeft gestuurd, waarmee duidelijk werd dat de klachtafhandeling geen zes, maar tien weken zou duren.

HET STANDPUNT VAN DE HUURCOMMISSIE

De Huurcommissie liet over de klachtbehandeling weten dat dit tien weken en een dag had geduurd. Dat was een dag te lang, aldus de Huurcommissie.

Over de reactie op verzoeksters verzoek liet de Huurcommissie het volgende weten. De Huurcommissie was van oordeel dat zij niet adequaat had gereageerd. De Huurcommissie vindt het in beginsel de verantwoordelijkheid van de verzoeker om te zorgen dat een onderzoek in de woning verricht kan worden. Wanneer de verzoeker niet aan deze verplichting kan voldoen, kan dit volgens de Huurcommissie er niet toe leiden dat de verhuurder en de opvolgend huurder gedwongen worden om medewerking aan een onderzoek te verlenen. Maar, zo liet zij weten, er had in dit geval contact met verzoekster moeten worden opgenomen om de moeilijkheden te bespreken van de behandeling van het verzoek. Wellicht had verzoekster – volgens de Huurcommissie – maatregelen kunnen nemen zodat een onderzoek ná haar vertrek nog mogelijk was geweest. Bijvoorbeeld dat zij een nieuwe bewoner of andere bewoners van het pand om medewerking had kunnen vragen. In dit geval was er geen rekening gehouden met verzoeksters verhuizing. De Huurcommissie liet weten te betreuren dat dit niet was gebeurd, en bood verzoekster daarvoor verontschuldiging aan.

De Huurcommissie bracht verder nog het volgende naar voren. De verhuurder van de woning had meermalen aangegeven dat de woning ten tijde van het geplande onderzoek door een nieuwe huurder bewoond was. De Huurcommissie heeft hiernaar geen eigen onderzoek gedaan. Het is voor dit doel niet geoorloofd de BRP te raadplegen, zo liet de Huurcommissie weten.

De Huurcommissie merkte op dat een termijn van drie weken tussen de ontvangst van een verzoek en het plannen van een onderzoek moeilijk haalbaar is.

Over het verkrijgen van toegang tot een woning meldde de Huurcommissie onder meer het volgende. Het kwam ten tijde van deze klacht weinig voor dat de Huurcommissie geen toegang tot een woning kreeg voor een onderzoek in een woning. Wanneer noch de huurder, noch de verhuurder toegang tot de woonruimte verschaft aan een onderzoeker van de Huurcommissie, dan vindt er geen onderzoek in de woning plaats. Er wordt in deze gevallen geen gebruik gemaakt van de bevoegdheden van artikel 40 Uhw, zo liet de Huurcommissie weten. In de periode 2014 – 2016 heeft de Huurcommissie geen gebruik gemaakt van de bevoegdheid om zich, al dan niet met de sterke arm, toegang tot een woning te verschaffen.

De bevoegdheid om met behulp van de sterke arm een woonruimte te betreden, is volgens de Huurcommissie een ingrijpend middel dat slechts zeer terughoudend zou kunnen worden ingezet. Dit geldt volgens de Huurcommissie te meer wanneer een

opvolgende huurder de woning had betrokken. De inzet van een dergelijk zwaar middel zou dan onwenselijk zijn, aldus de Huurcommissie. Volgens de Huurcommissie zou de sterke arm in uitzonderlijke situaties kunnen worden ingeroepen, waarbij kan worden gedacht aan gevaarlijke of bedreigende situaties. Dergelijke situaties kwamen volgens de informatie van de Huurcommissie weinig voor. Daarom had de Huurcommissie geen beleid vastgesteld voor het gebruik van deze bevoegdheid. De Huurcommissie achtte het niet-actief meewerken door een verhuurder aan een onderzoek in de woning onvoldoende grond om de inzet van de sterke arm te rechtvaardigen.

REACTIE HUURCOMMISSIE OP HET VERSLAG VAN BEVINDINGEN

In aanvulling op het bovenstaande, bracht de Huurcommissie onder meer nog het volgende naar voren in reactie op het verslag van bevindingen van de Nationale ombudsman.

In het afgelopen jaar was gebleken van een toename van situaties waarin de huurder inmiddels was verhuisd op het moment dat een onderzoek in de woonruimte had moeten plaatsvinden. Dit leek volgens de Huurcommissie het gevolg te zijn van wijzigingen in de wet- en regelgeving. Met name de introductie van tijdelijke huurcontracten (op grond van artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek) speelde daarbij volgens de Huurcommissie een grote rol.

Om te voorkomen dat het – zoals in dit geval – vaker gebeurt dat niet alle mogelijkheden worden benut alvorens er eventueel toe wordt overgegaan om gedwongen toegang tot een woning te verkrijgen, liet de Huurcommissie weten inmiddels de volgende maatregelen te hebben genomen:

- "1. Huurders en verhuurders beter informeren over de werkwijze van de Huurcommissie als blijkt dat de verzoeker gaat verhuizen of inmiddels is verhuisd. Deze informatie zal zowel via de website als bij het indienen van het verzoekschrift worden verstrekt.
2. Het uitwerken van een escalatieladder. Dit zijn formele (interne) stappen om alle mogelijkheden en/of methoden te benutten alvorens over te gaan tot de eventuele toepassing van artikel 40 Uhw.
3. Het uitwerken van een plan van aanpak indien blijkt dat toepassing van artikel 40 Uhw noodzakelijk is.

Met deze voorgenomen aanpassingen in de werkwijze van de Huurcommissie zal duidelijk worden gemaakt wanneer een onderzoek in de woonruimte noodzakelijk is en wat de Huurcommissie van de huurder en verhuurder verwacht wanneer blijkt dat de verzoeker gaat verhuizen of inmiddels is verhuisd. Ook zal daarbij duidelijk worden in welke gevallen de Huurcommissie gebruik kan maken van de bevoegdheid van artikel 40 Uhw."

WAT IS HET OORDEEL VAN DE NATIONALE OMBUDSMAN?

I. Over de klachtbehandeling

De Nationale ombudsman constateert dat de Huurcommissie geen verdagingsbericht heeft gestuurd van de behandeling van de klacht. De klachtafhandeling heeft tien weken en drie dagen geduurd. Dit is langer dan in de Algemene wet bestuursrecht is voorgeschreven. Het is niet juist dat de wettelijke termijn niet is nageleefd.

II. De reactie van de Huurcommissie op verzoeksters verzoek

De Nationale ombudsman toetst de klacht van verzoekster aan het vereiste van goede voorbereiding. Dit houdt in dat de overheid ervoor zorgt dat zij alle informatie verzamelt die van belang is om een weloverwogen beslissing te nemen. Hierbij mag een actieve opstelling worden verwacht.

Verzoekster had de Huurcommissie een verzoek gedaan de huurprijs vast te stellen. Zij deed dit – om haar moverende redenen – op een moment dat zij ruim vijf maanden in de woning woonde, en drie weken vóórdat zij zou verhuizen.

Een uitspraak van de Huurcommissie is voor huurders (en verhuurders) van belang omdat dit een laagdrempelige voorziening is om huurgeschillen aan de orde te stellen en de rechten van huurders te beschermen. Een huurder dient een verzoek in om vaststelling van de huurprijs. Verhuurders hebben er doorgaans een financieel belang bij dat de huurprijs die zij hebben vastgelegd, gehandhaafd blijft.

De Huurcommissie stelt huurprijzen vast aan de hand van de puntentelling en kan daarvoor een onderzoek in de woning doen. Bij een onderzoek naar de huurprijs meet de onderzoeker de woning op, onderzoekt op basis van het verzoek eventuele gebreken aan de woning en maakt een zogenaamd 'algemeen-puntenrapport' op.

de Huurcommissie kwam niet voldoende in actie

De vraag waar het hier om gaat is: heeft de Huurcommissie de mogelijkheden die zij heeft om de informatie te verzamelen voor de behandeling van verzoeksters verzoek voldoende benut, in de drie weken na ontvangst van het verzoek en vóór verzoeksters verhuizing? De Huurcommissie had in dit geval contact met verzoekster kunnen opnemen, zoals zij zelf ook al heeft aangegeven, in het licht van verzoeksters aanstaande verhuizing. Zij had dan met verzoekster kunnen bespreken dat het moeilijk was om in een bestek van drie weken een onderzoek uit te voeren, en of zij zelf mogelijk maatregelen kon nemen om een onderzoek ná haar vertrek uit de woning mogelijk te maken. Verder had de Huurcommissie verzoekster en/of de verhuurder om aanvullende informatie over de woning kunnen vragen en bijvoorbeeld informatie over de hoogte van de bij verzoekster in rekening gebrachte (service)kosten. Zij heeft dit niet gedaan. Zoals de Huurcommissie zelf ook heeft aangegeven, heeft zij dan ook onvoldoende adequaat op verzoeksters verzoek gereageerd. Zij had meer kunnen én moeten doen.

De Nationale ombudsman heeft er met instemming van kennis genomen dat de Huurcommissie inmiddels maatregelen heeft getroffen om:

- huurders en verhuurders beter te informeren over de werkwijze van de Huurcommissie bij een verhuizing van een verzoeker;
- de interne stappen te beschrijven om alle mogelijkheden te benutten voordat er eventueel over wordt gegaan tot de toepassing van artikel 40 Uhw;
- een plan van aanpak uit te werken voor gevallen waarin de toepassing van artikel 40 Uhw noodzakelijk is.

*de Huurcommissie hoefde een aantal dingen ook **niet** te doen*

1. uitzoeken of er een nieuwe huurder was

Wat de Huurcommissie *niet* hoefde te doen, is uitzoeken of het klopte dat er intussen een nieuwe huurder in de woning woonde. Anders dan verzoekster is de Nationale ombudsman niet van oordeel dat de Huurcommissie (verder) onderzoek hoefde te doen naar de mededeling van de verhuurder dat de woning intussen opnieuw verhuurd was. Verzoekster heeft haar standpunt dat er (nog) geen nieuwe huurder was niet onderbouwd. Ook is niet gebleken dat zij dit op de dag van het geplande onderzoek aan de rapporteur had meegegeven. Al met al is er niet gebleken van een reden voor twijfel aan de mededeling van de verhuurder dat er een nieuwe huurder was.

2. aandringen bij de verhuurder

Wat hierboven staat maakt dat *niet* van de Huurcommissie hoefde te worden verwacht dat zij bij de verhuurder doorzette dat hij toegang zou verlenen.

3. inzet van de sterke arm

Verzoekster vindt dat de Huurcommissie zich met hulp van de sterke arm (de politie) toegang had moeten verlenen voor het onderzoek in de woning. Over het gebruikmaken van de bevoegdheid om de sterke arm in te schakelen overweegt de Nationale ombudsman het volgende.

dit specifieke geval

Voor dit specifieke geval kan de Nationale ombudsman niet beoordelen of de Huurcommissie al dan niet terecht heeft besloten geen gebruik te maken van de inzet van de sterke arm, voor onderzoek in de woning. De zittingscommissie heeft bij haar beslissing op verzoeksters verzoek meegewogen dat er geen toegang was verkregen tot de woning. Ook woog zij een verzoek mee voor een nieuwe poging om toegang tot de woning te verkrijgen. De beslissing om al dan niet de sterke arm in te schakelen hangt samen met de overwegingen van de zittingscommissie, waar zij haar beslissing op heeft gebaseerd. Tegen de uitspraak van de zittingscommissie stond voor verzoekster de mogelijkheid open een procedure bij de rechter te starten. Dit maakt dat de Nationale ombudsman zich hierover niet uitlaat.

in het algemeen

In het algemeen merkt de Nationale ombudsman het volgende op. De tekst van artikel 40 Uhw voorziet in een recht op toegang van de Huurcommissie, voor zover dat

redelijkerwijs voor de uitoefening van haar taak nodig is. In het wetsartikel staat te lezen dat de Huurcommissie zich zo nodig toegang kan verschaffen met behulp van de sterke arm. De wetgever heeft geen aanvullende uitleg gegeven over de interpretatie van deze bevoegdheid.

De Huurcommissie kan erin worden gevolgd dat de inzet van de sterke arm voor onderzoek in verband met de huurprijs een zwaar en belastend middel is, dat terughoudend ingezet moet worden. Dit geldt te meer wanneer er een opvolgende huurder is. Een nieuwe huurder staat buiten het geschil tussen de eerdere huurder en de verhuurder. Voor die huurder zou het zeer belastend zijn wanneer de Huurcommissie zich met behulp van de sterke arm de toegang verschafft tot zijn gehuurde woning. Ook in de door verzoekster aangehaalde rechterlijke uitspraak staat te lezen dat het een zware maatregel betreft (ACHTERGROND, onder 3.). Uit de uitspraak van de kantonrechter maakt de Nationale ombudsman op dat de Huurcommissie op grond van bepaalde omstandigheden ertoe kan besluiten niet over te gaan tot een gedwongen toegang tot een woning, wanneer er een opvolgende huurder is. De Nationale ombudsman volgt verzoekster niet in haar standpunt dat van de bevoegdheid de sterke arm in te schakelen in principe gebruik moet worden gemaakt en dat de Huurcommissie hierin geen discretionaire ruimte heeft. Een dergelijke ruime uitleg van de toepassing van deze bevoegdheid vindt geen steun in de genoemde uitspraak.

Al met al is de Nationale ombudsman van oordeel dat de uitleg van de Huurcommissie plausibel is, dat de inzet van de sterke arm voor gedwongen toegang tot de woning voorbehouden moet zijn voor uitzonderlijke situaties, en dat de Huurcommissie hierin een eigen beslisruimte heeft.

conclusie

Hierboven staat beschreven dat de Huurcommissie meer had kunnen én moeten doen naar aanleiding van verzoekster's verzoek. Door dit na te laten heeft zij gehandeld in strijd met het vereiste van goede voorbereiding.

Zoals de Huurcommissie zelf ook heeft geconstateerd, is de onderzochte gedraging dan ook niet behoorlijk.

De Nationale ombudsman heeft er met instemming van kennis genomen dat de Huurcommissie inmiddels maatregelen heeft getroffen om:

- huurders en verhuurders beter te informeren over de werkwijze van de Huurcommissie bij een verhuizing van een verzoeker;
- de interne stappen te beschrijven om alle mogelijkheden te benutten voordat er eventueel over wordt gegaan tot de toepassing van artikel 40 Uhw;
- een plan van aanpak uit te werken voor gevallen waarin de toepassing van artikel 40 Uhw noodzakelijk is.

CONCLUSIE

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie is gegrond, wegens strijd met het vereiste van goede voorbereiding.

De Nationale ombudsman,

A handwritten signature in blue ink that reads "Reinier van Zutphen". The signature is written in a cursive, flowing style.

Reinier van Zutphen

RELEVANTE LITERATUUR EN WET- EN REGELGEVING

1. Artikel 7:249 Burgerlijk Wetboek

"De huurder kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst in ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs."

2. Artikel 40 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

"De voorzitter en de leden van een huurcommissie hebben toegang tot alle woon- en bedrijfsruimten, alsmede tot ruimte die als zodanig kan worden gebruikt, voor zover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van hun taak nodig is. Zij kunnen zich bij het betreden door bepaalde, door hen aan te wijzen personen doen vergezellen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm."

3. Uitspraak Rechtbank Noord-Nederland 12 december 2013 (ECLI:RBNNE:2013:8000, overweging 5.5)

"5.5. (...) Uit de processtukken is de kantonrechter gebleken dat de onderzoeker van de Huurcommissie tot twee maal toe tevergeefs ter plaatse is geweest om de woonruimte te inspecteren, welke omstandigheid – in elk geval het laatste bezoek op 1 mei 2012 – uiteindelijk voor rekening en risico van (huurder; N.o.) is gebracht. (Huurder; N.o.) heeft de obstructie van het laatste bezoek aan (verhuurder; N.o.) toegeschreven, maar vast staat dat de huurovereenkomst van (huurder; N.o.) op 1 mei 2012 reeds was geëindigd en dat zij de Huurcommissie daarvan niet in kennis heeft gesteld. Dat het (huurder; N.o.), blijkens de beëindigingsovereenkomst van 18 april 2012, was toegestaan om de sleutels in de middag van 1 mei 2012 in te leveren, maakt dit niet anders.

De kantonrechter kan in de gegeven omstandigheden billijken dat de Huurcommissie het exclusieve woonrecht van de opvolgende bewoner heeft gerespecteerd en niet is overgegaan tot de zware maatregel van een gedwongen toegang tot de woning. De kantonrechter betreft daarbij de door deze huidige huurder van de kamer ingediende verklaring.

De kantonrechter ziet – mede gelet op deze verklaring – geen aanleiding om over te gaan tot het doen van eigen onderzoek ter plaatse of om een nader onderzoek door de Huurcommissie te gelasten, maar zal afgaan op de terzake ingebrachte stukken."