



Rapport

Rapport over een klacht over Huurcommissie te Den Haag.

Datum: 14 september 2012

Rapportnummer: 2012/146

Klacht

Verzoekster, een BV, klaagt erover dat de Huurcommissie te Den Haag haar verzoek om vergoeding van de schade heeft afgewezen zonder inhoudelijk in te gaan op haar stelling dat haar schade het gevolg is van een door de Huurcommissie gemaakte fout.

Bevindingen Feiten

1. Verzoekster, een BV, is eigenares van een pand dat in 1979 is aangewezen als beschermd Rijksmonument. Delen van dit pand worden als woonruimte verhuurd. Naar aanleiding van een verzoek van één van de huurders om toetsing van de aanvangshuurprijs deed de Huurcommissie op 7 juli 2011 uitspraak. Daarbij overwoog de commissie onder meer:

"De rapporteur heeft meegedeeld dat de woonruimte niet behoort tot een Rijksmonument maar wel tot een beschermd stadsgezicht. In dat geval wordt de maximale huurprijsgrens met 15% verhoogd, mits de verhuurder de investeringen voor het in stand houden van de monumentale waarde heeft aangetoond. Dat is in deze zaak niet het geval."

De Huurcommissie oordeelde dat de overeengekomen huurprijs van € 355,00 per maand niet redelijk was, maar een huur van € 257,05 per maand wel, en stelde verzoekster in het ongelijk.

In de uitspraak is erop gewezen dat de rechtbank om een beslissing kon worden gevraagd over het punt dat aan de Huurcommissie was voorgelegd en dat tegen de legesbeschikking een bezwaarschrift bij de Huurcommissie kon worden ingediend.

Verzoeksters klacht

2. Op 17 augustus 2011 diende verzoekster bij de Huurcommissie een klacht in over de behandeling van de kwestie. Zij wees er onder meer op, dat er op de zitting een uittreksel van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed was overgelegd, en dat daaruit blijkt dat haar pand een Rijksmonument is. Verder stelde verzoekster dat in de uitspraak niet staat hoe de Huurcommissie en de rapporteur tot de conclusie kwamen dat het om een beschermd stadsgezicht zou gaan en evenmin is vermeld waarom het uittreksel niet voldeed.

Volgens verzoekster had in het aan haar toegestuurde rapport van het voorbereidend onderzoek vermeld moeten worden dat het volgens de Huurcommissie om een beschermd stadsgezicht ging. Omdat het tevens om een Rijksmonument ging was er ook geen grond om haar investeringen voor het in stand houden van de monumentale waarde aan te tonen.

Verzoekster concludeerde dat zij als gevolg van het falende onderzoek genoodzaakt was om de zaak aan de rechtbank voor te leggen en daarvoor advocaat- en deurwaarderskosten te maken. Verzoekster stelde de Huurcommissie daarom aansprakelijk voor alle kosten, die zij in verband hiermee zou moeten maken.

Uitspraak rechtbank

3. De rechtbank Utrecht, sector handel en kanton, deed op 30 januari 2012 uitspraak in het geding tussen verzoekster en haar huurder, en besloot de huurprijs conform verzoeksters vordering vast te stellen op € 409,17 per maand (inclusief diensten). Verzoeksters vordering tot vergoeding van de proceskosten wees de rechtbank af.

Verzoeksters claim

4. Verzoekster wendde zich op 20 februari 2012 opnieuw tot de Huurcommissie. In haar brief verwees zij naar de uitspraak van de kantonrechter en een bijgevoegd overzicht van de door haar gemaakte deurwaarderskosten á € 1.078,60, en verzocht zij de commissie om dit bedrag binnen 14 dagen op haar bankrekening over te maken.

Reactie Huurcommissie op verzoeksters claim

5. De Huurcommissie reageerde op verzoeksters schadeclaim per brief van 15 maart 2012 met onder meer het volgende:

"Beoordeling van uw schadeclaim

Wanneer een huurder of een verhuurder in beroep gaat tegen de uitspraak van de huurcommissie betekent dit niet dat de Huurcommissie partij in het geschil wordt. Huurder en verhuurder blijven partijen in het geschil. Ik begrijp dat het vervelend voor u is, dat u mogelijk in de kosten wordt veroordeeld. Wettelijk is geregeld dat de Kantonrechter moet oordelen welke partij de kosten moet dragen. Alles overziend kan ik uw verzoek om schadevergoeding niet honoreren."

De Huurcommissie wees verzoekster aan het slot van haar brief op de mogelijkheid om de kwestie aan de Nationale ombudsman voor te leggen.

Standpunt verzoekster

6. Verzoekster schreef de Huurcommissie op 27 maart 2012 het niet eens te zijn met de beoordeling van haar claim. Verzoekster stelde, dat duidelijk is, dat de Huurcommissie in de uitspraak een fout heeft gemaakt, en dat het redelijk is dat de kosten die zij heeft moeten maken om die fout te herstellen aan haar worden vergoed. Verder wees zij erop, dat de commissie ook geen partij kon zijn bij de kantongerechtsprocedure en dat zij om die reden genoodzaakt was om zelf de kosten op de commissie te verhalen.

Nader standpunt Huurcommissie

7. De Huurcommissie deelde verzoekster op 17 april 2012 mee, dat zij in haar brief van 20 februari 2012 al had aangegeven dat de Huurcommissie geen partij is in het geval dat de huurder of de verhuurder in beroep gaan tegen een uitspraak van de Huurcommissie, en dat verzoekster in de uitspraak van 7 juli 2011 was gewezen op de mogelijke kosten van die procedure. Volgens de Huurcommissie kon dan ook niet worden voldaan aan het verzoek om de schadeclaim te heroverwegen.

Onderzoek Nationale ombudsman

8. Verzoekster diende op 11 mei 2012 bij de Nationale ombudsman een verzoek in om een onderzoek naar de kwestie en een oordeel over het standpunt van de Huur commissie.

De Nationale ombudsman besloot daarop om een onderzoek te doen. Op basis van de door partijen ingenomen standpunten en over en weer verstrekte informatie is een verslag van bevindingen opgesteld en aan partijen toegestuurd, met het verzoek om daar op te reageren.

Reactie op het verslag van bevindingen

9. De voorzitter van de Huurcommissie gaf in reactie op het verslag van bevindingen te kennen, dat achteraf gezien de Huurcommissie in de door verzoekster betwiste uitspraak een evidente fout heeft gemaakt en dat schadevergoeding op zijn plaats is. De Huurcommissie had kunnen weten dat het hier om een Rijksmonument ging en daarmee rekening moeten houden bij de vaststelling van de maximale huur. Bij de behandeling van verzoeksters claims is onvoldoende ingegaan op de schuldvraag.

Beoordeling

10. Het vereiste van goede motivering houdt in dat de overheid haar handelen en haar besluiten duidelijk aan de burger uitlegt. Daarbij geeft zij aan op welke wettelijke bepalingen de handeling of het besluit is gebaseerd, van welke feiten zij is uitgegaan en hoe zij rekening heeft gehouden met de belangen van de burgers. Deze motivering moet voor de burger begrijpelijk zijn.

11. De Nationale ombudsman beoordeelt of een overheidsinstantie op een behoorlijke wijze is omgegaan met een verzoek om schadevergoeding. Hij geeft geen beslissing over de juridische aansprakelijkheid van de overheid. Daarvoor is de rechtbank; die kan een overheidsinstantie veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding en stelt ook de hoogte daarvan vast. De Nationale ombudsman toetst dus alleen of de behandeling van een verzoek om schadevergoeding behoorlijk is geweest. Dat doet hij aan de hand van zestien spelregels, die hij heeft opgesteld naar aanleiding van het rapport "Behoorlijk

omgaan met schadeclaims" van 24 juni 2009 (2009/135).

12. In het geval van verzoekster gaat het om de voor haar nadelige gevolgen van de uitspraak van de Huurcommissie in het geschil dat zij had met haar huurder over de huurprijs. De huur betrof woonruimte in een Rijksmonument, in welk geval een hogere huur kan worden gevraagd dan voor vergelijkbare woonruimte in een pand dat niet de monumentenstatus heeft.

13. Niet bestreden is dat verzoekster de Huurcommissie, nog vóór deze uitspraak deed, op de zitting heeft geïnformeerd over het feit dat het hier een Rijksmonument betrof. De Huurcommissie is in haar uitspraak echter aan dit gegeven voorbijgegaan en heeft zich gebaseerd op de mededeling van haar rapporteur dat het hier géén Rijksmonument betrof. In haar reactie op de klacht van verzoekster op dit punt heeft de Huurcommissie ook niet nader onderbouwd op welke feiten of omstandigheden de rapporteur zijn mededeling baseerde en is evenmin ingegaan op verzoeksters vraag waarom de Huurcommissie in haar uitspraak geen rekening heeft gehouden met het door haar op de zitting verstrekte document waaruit bleek dat het ging om woonruimte in een Rijksmonument.

Dat is niet correct: de Huurcommissie had inhoudelijk moeten ingaan op verzoeksters klacht door opening van zaken te geven over de redenen waarom zij geen aandacht heeft geschonken aan het gegeven dat verzoeksters pand een Rijksmonument is. Nu de Huurcommissie hiervoor geen verklaring heeft gegeven, gaat de Nationale ombudsman ervan uit dat hier om een kennelijke misslag van de Huurcommissie gaat.

14. De Huurcommissie stelde met betrekking tot verzoeksters schadeclaim bij herhaling dat zij geen partij is bij een geschil tussen een huurder en een verhuurder dat aan de rechter is voorgelegd. Dat is weliswaar juist, maar het vormt geen toereikende motivering voor de afwijzing van verzoeksters claim.

In het geval dat de Huurcommissie bij de vaststelling van de huurprijs had meegewogen dat het hier ging om woonruimte in een Rijksmonument, is het voldoende aannemelijk dat dit had geleid tot een uitspraak van dezelfde strekking als thans de rechtbank heeft gedaan. Verzoekster had in dat geval dan niet de gang naar de rechtbank hoeven maken. Aan een gerechtelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs zijn, onvermijdelijk, kosten verbonden omdat een eisende partij zich dient te laten vertegenwoordigen door een gerechtsdeurwaarder of advocaat. Deze kosten zijn voor rekening van verzoekster gebleven.

Nu de uitspraak van de Huurcommissie gebaseerd is op een kennelijke misslag had de Huurcommissie dan ook niet kunnen volstaan met de constatering dat zij geen partij was in de procedure bij de rechtbank. Zij had een afweging moeten maken met betrekking tot de feiten en omstandigheden van dit geval en op basis daarvan een gemotiveerde beslissing moeten geven op de schadeclaim van verzoekster. De beslissing van de Huurcommissie

tot afwijzing van verzoeksters claim is dan ook onvoldoende gemotiveerd.

De onderzochte gedraging van de Huurcommissie is niet behoorlijk.

Met instemming is kennis genomen van de beslissing van de voorzitter van de Huurcommissie om verzoekster alsnog een vergoeding van zijn proceskosten toe te kennen.

Conclusie

De klacht over de Huurcommissie is gegrond, wegens strijd met het motiveringsvereiste.

De Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer