



Rapport

Rapport betreffende een klacht over de Huurcommissie te Den Haag.

Datum: 20 februari 2013

Rapportnummer: 2013/012

Klacht

Verzoeker klaagt er over dat de Huurcommissie hem het verweerschrift van de verhuurder niet heeft toegestuurd.

De Nationale ombudsman onderzoekt daarnaast ambtshalve de wijze waarop de klachtbehandeling door de Huurcommissie heeft plaatsgevonden.

Bevindingen

Wat is er gebeurd?

De Huurcommissie ontving op 31 oktober 2011 een verzoek tot huurverlaging vanwege gebreken. Na een voorbereidend onderzoek werd dit verzoekschrift op 22 maart 2012 op een zitting behandeld. Op 22 mei 2012 stuurde de Huurcommissie haar uitspraak aan verzoeker.

Verzoeker stuurde op 29 mei 2012 een brief aan de Huurcommissie. Hij klaagde er over dat de inhoud van de beslissing op een aantal punten niet klopte. Verder gaf hij aan dat hij geen afschrift van het verweerschrift van de verhuurder had ontvangen van de commissie, terwijl de verhuurder dit verweerschrift al voorafgaand aan de zitting bij de Huurcommissie had ingediend. De Huurcommissie deed hem tijdens de zitting de toezegging dat hij het verweerschrift alsnog zou ontvangen, maar was deze toezegging niet nagekomen.

Op 22 juni 2012 had een medewerker van de Huurcommissie telefonisch contact met verzoeker. Op 11 juli 2012 liet de Huurcommissie verzoeker schriftelijk weten dat zijn klachten over de overwegingen in de beslissing niet konden worden behandeld. Deze overwegingen en de beslissing worden door de onafhankelijke zittingscommissie vastgesteld. De Huurcommissie verwijst verzoeker naar de kantonrechter. Die kan een oordeel vellen over de overwegingen en de uitspraak van de Huurcommissie. Verder stuurt de Huurcommissie verzoeker een kopie van het verweerschrift toe.

Verzoeker wendde zich tot de Nationale ombudsman. Hij klaagde over de onjuistheden in de beslissing van de Huurcommissie en over het feit dat hij het verweerschrift van de verhuurder niet voor de zitting had ontvangen. De Huurcommissie had hem het verweerschrift ondertussen wel verstrekt, maar gaf in de brief van 11 juli 2012 niet aan waarom dat eerder niet was gebeurd en gaat evenmin in op de gevolgen die de onbekendheid met het verweerschrift mogelijk voor verzoeker hebben gehad.

De Nationale ombudsman zal in dit rapport niet oordelen over de overwegingen in de beslissing van de Huurcommissie op het verzoek tot huurverlaging. Op de inhoud van die beslissing is rechterlijk toezicht door de kantonrechter mogelijk.

In de brief van 11 juli 2012 van de Huurcommissie aan verzoeker wordt geen oordeel gegeven over zijn klacht dat hij het verweerschrift niet heeft ontvangen. Ook verwijst de Huurcommissie verzoeker niet naar de Nationale ombudsman voor het geval hij het met de afhandeling van zijn klachten niet eens is.

Waarom ontving verzoeker het verweerschrift niet?

Op 6 maart 2012 verstuurde de Huurcommissie de uitnodiging voor de zitting van 22 maart. Daarbij stuurde de Huurcommissie alle documenten mee, die bij de zaak hoorden. In de uitnodiging staat de volgende tekst:

"Als het goed is, heeft u alle informatie om u te kunnen voorbereiden op de zitting. Wilt u uw dossier toch van tevoren inzien? Dan kunt u daarover bellen naar de Huurcommissie. Als u van plan bent aanvullende stukken aan de commissie te zenden, zendt u dan ook een kopie daarvan naar de wederpartij." Het verweerschrift van de verhuurder ontving de Huurcommissie op 14 maart 2012.

De Huurcommissie liet de Nationale ombudsman weten dat de wet de Huurcommissie niet verplicht om de stukken naar de wederpartij te sturen. De Huurcommissie hecht zeer aan een goede procesorde en het principe van hoor- en wederhoor. Daarom bekijkt de Huurcommissie wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot de behandeling van nagekomen informatie.

Beoordeling

Over het verweerschrift

Het beginsel van fair play houdt voor overheidsinstanties in dat zij burgers de mogelijkheid geven hun procedurele kansen te benutten en daarbij zorgen voor een eerlijke gang van zaken. Dat betekent dat de instantie er ook voor zorgt dat partijen in een procedure optimaal gebruik kunnen maken van de mogelijkheden van hoor en wederhoor.

Verzoeker ontving het verweerschrift van de verhuurder niet voor de zitting. Hem werd beloofd dat hij het alsnog zou krijgen. Die belofte werd niet nagekomen. Pas nadat verzoeker hierover klaagde, ontving hij het verweerschrift.

Het verweerschrift van de verhuurder kwam bij de Huurcommissie binnen nadat de uitnodiging voor de zitting was verstuurd. Daarom zat het verweerschrift niet bij de stukken die met de uitnodiging mee werden gestuurd. In de uitnodiging stond wel vermeld dat een partij het dossier in kan zien. Ook wordt in de uitnodiging het verzoek gedaan om een kopie van aanvullende stukken aan de wederpartij te sturen.

De Nationale ombudsman vindt het van belang dat de partijen in een procedure zich optimaal kunnen voorbereiden en dat hoor en wederhoor voldoende tot hun recht kunnen

komen. De Huurcommissie heeft aangegeven zelf geen aanvullende stukken door te sturen maar het aan partijen over te laten om elkaar te informeren. Op zich is het niet onredelijk om van partijen te vragen elkaar te informeren. De civiele rechter gaat ook zo te werk. Als echter blijkt dat één partij niet op de hoogte is gebracht van een stuk van de andere partij, doet dat afbreuk aan het principe van hoor en wederhoor.

Daarom mag van de Huurcommissie worden verwacht dat zij verifieert of de wederpartij de stukken heeft doorgestuurd. Als dat niet het geval blijkt te zijn, dient de Huurcommissie de partij in de gelegenheid te stellen te reageren door bij voorbeeld de zaak aan te houden indien de partij daarom vraagt. De Huurcommissie heeft dit nagelaten.

Om die reden acht de Nationale ombudsman de gedraging van de Huurcommissie niet behoorlijk.

Dit vormt voor de Nationale ombudsman aanleiding om een aanbeveling in dit rapport op te nemen

Over de klachtbehandeling

Ook dit klachtonderdeel wordt getoetst aan het beginsel van fair play.

De behandeling van klachten is aan wettelijke regels gebonden. Bij die regels hoort dat naar aanleiding van een klacht een oordeel wordt gegeven over een gedraging en dat aangegeven wordt dat een klager zich tot de Nationale ombudsman kan wenden.

De Nationale ombudsman hecht eraan dat instanties klachten informeel trachten op te lossen. Waar het uiteindelijk tot een schriftelijke afhandeling komt, mag verwacht worden dat die afhandeling aan de wettelijke eisen voldoet. De Huurcommissie heeft dit nagelaten.

Om die reden acht de Nationale ombudsman de gedraging van de Huurcommissie niet behoorlijk.

Conclusie

De Nationale ombudsman acht de klachten over de Huurcommissie gegrond wegens schending van het beginsel van fair play.

Aanbeveling

Hij beveelt de Huurcommissie aan te waarborgen dat beide partijen kennis kunnen nemen van de stukken die de andere partij heeft verstrekt en dat beide partijen de gelegenheid hebben om daarop te reageren.

De Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer