



Rapport

Datum: 10 maart 2000

Rapportnummer: 2000/091

Klacht

Op 14 juli 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 13 juli 1999, van mevrouw A. te Diemen, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam te Amsterdam.

Verzoekster had zich al eerder, bij brief van 18 februari 1999, tot de Nationale ombudsman gewend. Haar verzoek voldeed toen echter niet aan het kenbaarheidsvereiste als neergelegd in artikel 12, tweede lid, van de Wet Nationale ombudsman, zodat de klacht niet in onderzoek werd genomen.

Naar aanleiding van verzoeksters brief van 13 juli 1999 werd naar de gedraging, een onderzoek ingesteld.

Op grond van de door verzoekster verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoekster klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam heeft geweigerd op haar verzoek in te gaan om de geplande zitting inzake haar bezwaar tegen een huurprijsverhoging te verplaatsen naar een andere datum en zodoende uitspraak heeft gedaan zonder haar te horen.

Achtergrond

1. **Huurprijzenwet woonruimte** (Wet van 18 januari 1997, Stb. 15)

Artikel 20, eerste lid:

"Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens het voorstel had moeten ingaan schriftelijk verklaart met een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs niet in te stemmen, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welk ressort de woonruimte is gelegen, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel en van de verklaring van de huurder, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel."

2. Uit de bijlage **"INFORMATIE OVER DE HUURCOMMISSIE"**

(gevoegd bij de uitnodiging aan verzoeker van de huurcommissie Amsterdam (ressort Amsterdam) tot het bijwonen van een hoorzitting in het kader van het verzoek aan de huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de door de verhuurder voorgestelde huurprijsverhoging:

"...Wanneer u niet zelf aanwezig kunt of wilt zijn, dan heeft u (...) (onderstaande; N.o.) mogelijkheden:

1). Er is iemand in uw plaats aanwezig. Indien uw vertegenwoordiger advocaat is, heeft hij of zij geen machtiging te tonen. Is uw vertegenwoordiger echter geen advocaat, dan moet u die persoon een machtiging meegeven. In die machtiging vermeldt u: uw naam, de naam van de gemachtigde, de datum en de zaak waarvoor uw vertegenwoordiger gemachtigd is. De machtiging moet bovendien door u worden ondertekend.

2). U verschijnt niet ter zitting doch u heeft wél bepaalde op- en/of aanmerkingen op het rapport van voorbereidend onderzoek. In zo'n geval kunt u de commissie een brief sturen, waarin u **uitsluitend** uw op- en aanmerkingen ten aanzien van het **rapport van voorbereidend** onderzoek kenbaar maakt. De brief dient **vóór** de zittingsdatum in het bezit van de commissie te zijn.

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort Amsterdam verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De huurcommissie deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Verzoekster gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. In juli 1998 maakte verzoekster bezwaar tegen een door de verhuurder van zijn woning voorgestelde huurprijsverhoging. Naar aanleiding daarvan werd verzoekster bij brief van 15 januari 1999 door het secretariaat van de huurcommissie uitgenodigd om aanwezig te zijn bij een zitting van de huurcommissie, die was gepland op 29 januari 1999.

2. Verzoekster nam na ontvangst van de uitnodiging telefonisch contact op met de huurcommissie met het verzoek de hoorzitting naar een andere datum te verplaatsen, aangezien zij op 29 januari 1999 in een ziekenhuis een kijkoperatie aan haar enkel moest ondergaan.

Volgens verzoekster werd haar meegedeeld dat de datum niet kon worden verzet en werd haar geadviseerd iemand te machtigen die op de zitting haar belangen kon behartigen.

3. Op 13 april 1999 ontving de huurcommissie van verzoekster een schriftelijke klacht over (onder meer) de afwijzing van haar verzoek om verplaatsing van de zittingsdatum. De secretaris van de huurcommissie liet in een reactie op deze klacht in een brief van 21 april 1999 het volgende weten:

"Voor wat betreft het uitstel van de zaak op zitting kan worden meegedeeld dat de medewerker juist - conform het vigerend beleid - heeft gehandeld door te melden dat de zittingsdatum niet kan worden verzet. De huurder kan een gemachtigde sturen of schriftelijk op- en/of aanmerkingen maken op het rapport van voorbereidend onderzoek."

B. Standpunt verzoeker

Voor verzoeksters standpunt wordt verwezen naar hetgeen is gesteld in de klachtformulering onder klacht.

C. Standpunt huurcommissie in het ressort Amsterdam

De voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam deelde in reactie op de klacht het volgende mee:

"...Hoewel de huurcommissie in het ressort Amsterdam haar beleid ten aanzien van het verlenen van uitstel voor een zitting (nog) niet schriftelijk heeft vastgelegd, bestaan er dienaangaande duidelijke afspraken. Uitstel wordt slechts bij uitzondering verleend. Alleen wanneer sprake is van een sterfgeval in de naaste omgeving van betrokkenen of wanneer een onverwachte ziekenhuisopname plaatsvindt, kan de zitting op verzoek worden uitgesteld. (Overigens zullen de bestaande afspraken ter zake op korte termijn op papier worden gezet.) De beslissing of al dan niet wordt overgegaan tot uitstel van de zitting berust bij de voorzitter van de huurcommissie.

De achterliggende gedachte bij de terughoudendheid ten aanzien van verzoeken tot uitstel van de zitting is dat veelvuldig verlenen van uitstel een onaanvaardbare vertraging in de afdoening van de totale werklast kan opleveren, in combinatie met de mogelijkheden voor partijen zich ter zitting te laten vertegenwoordigen en/of schriftelijk de commissie op de hoogte te stellen van eventuele op- en aanmerkingen. Partijen hebben altijd de gelegenheid om de huurcommissie op een andere wijze dan verschijnen ter zitting op de hoogte te brengen van hun standpunten.

Uit navraag bij de diverse (secretariaten van) huurcommissies in den lande is gebleken dat de terughoudendheid inzake uitstel van zittingen door een ruime meerderheid van de huurcommissies wordt gehanteerd.

In de onderhavige zaak was sprake van een ziekenhuisopname in verband met een 'kijkoperatie aan de enkel', zoals huurster in haar brief stelt. Mijns inziens is daarbij in het algemeen geen sprake van een acute ziekenhuisopname, doch worden dergelijke operaties ten minste enkele dagen tevoren afgesproken. Betrokkene heeft derhalve in principe de gelegenheid (en tijd) om vervanging ter zitting te regelen, dan wel een schriftelijke reactie op te stellen. Waar kennelijk geen sprake was van eerder genoemde uitzonderingssituaties, is deze zaak besloten om geen uitstel te verlenen..."

Beoordeling

1. Verzoekster klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam; (hierna: de huurcommissie) niet heeft willen ingaan op haar verzoek om wijziging van de datum van een hoorzitting die zou worden gehouden in het kader van het verzoek aan de huurcommissie om uitspraak te doen over de door de verhuurder van verzoekers woning voorgestelde huurprijsverhoging.

Verzoekster heeft om wijziging van de zittingsdatum gevraagd, omdat zij op diezelfde dag in het ziekenhuis zou verblijven voor een kijkoperatie aan haar enkel.

2. De huurcommissie stelt zich op het standpunt dat er in verzoeksters geval geen aanleiding was voor uitstel van de zitting. De huurcommissie is van mening dat zij met de afwijzing van het verzoek heeft gehandeld overeenkomstig het door haar op dit punt (nog niet schriftelijk vastgelegde, maar ook door andere huurcommissies in den lande) gehanteerde beleid. Dit beleid houdt in dat slechts in uitzonderlijke gevallen uitstel wordt verleend, namelijk alleen wanneer sprake is van een sterfgeval in de naaste omgeving van betrokkenen of wanneer een onverwachte ziekenhuisopname plaatsvindt. Deze situaties waren in verzoekster geval niet aan de orde. De ziekenhuisopname van verzoekster was niet onverwacht en verzoekster had nog tijd om de huurcommissie op andere wijze van haar standpunt op de hoogte te (laten) brengen.

De huurcommissie heeft verder gesteld dat zij dit terughoudende uitstelbeleid hanteert, omdat het veelvuldig verlenen van uitstel een onaanvaardbare vertraging kan opleveren in de afdoening van de totale werklast, en partijen andere mogelijkheden hebben om de huurcommissie op de hoogte te brengen van hun standpunten dan door verschijning ter zitting.

3. Het beleid van de huurcommissie om verzoeken om uitstel slechts in uitzonderingssituaties te honoreren draagt ertoe bij dat de behandelingsduur van verzoeken in het algemeen beperkt blijft. Doorgaans zal dit in het belang van beide partijen zijn. Een meegaande opstelling ten aanzien van verzoeken om aanhouding betekent een duidelijk risico van vertragingen in de afdoening van zaken. Zo bezien, kan de betreffende vaste praktijk de toets der kritiek doorstaan.

4. Gezien de grond waarop het verzoek om uitstel van verzoekster was gebaseerd, hoefde de huurcommissie er in dit geval niet van uit te gaan dat er sprake was van een uitzonderlijke situatie die wijziging van de zittingsdatum rechtvaardigde.

Daarbij speelt nog een rol dat er in gevallen als de onderhavige geen sprake is van een verplichting voor partijen om ter zitting te verschijnen en dat de informatiebijlage die de huurcommissie verzoekster heeft toegezonden de mogelijkheden aangeeft die betrokkene had om haar zienswijze kenbaar te maken ingeval zij zelf niet op de zitting aanwezig kon of wilde zijn (zie achtergrond onder 2).

Voorgaande leidt tot de conclusie dat de afwijzing van het uitstelverzoek niet onjuist was.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam te Amsterdam is niet gegrond.