



Rapport

Datum: 10 oktober 2000
Rapportnummer: 2000/342

Klacht

Op 4 juni 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer G. te Groningen, met een klacht over een gedraging van de Huurcommissie in het ressort Groningen.

Nadat verzoeker nadere informatie had verstrekt werd naar deze gedraging een onderzoek ingesteld.

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

Verzoeker klaagt over de wijze waarop de voorzitter van de Huurcommissie in het ressort Groningen zich heeft opgesteld in het aan de Huurcommissie voorgelegde geschil tussen zijn dochter (huurder) en haar verhuurder over te betalen servicekosten. Verzoeker klaagt er met name over dat de voorzitter van de Huurcommissie:

1. aan de verhuurder een verklaring heeft afgegeven, die de verhuurder heeft ingebracht in een kantongerechtpcedure over het huurgeschil, waarin staat dat hij partijen heeft geadviseerd om de uitspraak van de huurcommissie af te wachten alvorens een kantongerechtpcedure te starten, terwijl dit laatste voor de huurder de enige mogelijkheid was om de door haar betaalde waarborgsom terug te vorderen;
2. niet heeft gereageerd op zijn verzoeken van 23 februari 1999, 22 maart 1999, 18 mei 1999 en 21 juni 1999 om aan te geven wanneer en hoe (mondeling of schriftelijk) hij hem, zijn dochter en haar advocaat heeft verzocht om zich tot de uitspraak van de huurcommissie te onthouden van juridische actie tegen de verhuurder met betrekking tot het terugvorderen van de waarborgsom;
3. heeft geaccepteerd dat de verhuurder ter zitting nog stukken overhandigde, terwijl alle stukken acht dagen voor de zitting ter inzage moeten liggen;
4. zijn verzoek om inzage van de hiervoor bedoelde stukken heeft afgewezen;
5. door zijn hiervoor bedoelde handelwijze de indruk heeft gewekt partijdig te zijn.

Achtergrond

1. **Huurprijzenwet woonruimte** (Wet van 18 januari 1979, Stb. 15)

Artikel 6:

"1. Elk in verband met het tot stand komen van huur en verhuur van woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, waarbij ten behoeve van een der partijen enig niet

redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

2. Elk in verband met het tot stand komen van huur en verhuur van woonruimte gemaakt beding, waarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

3. De huurcommissie brengt op verzoek van de huurder of de verhuurder of van beiden met redenen omkleed schriftelijk advies uit over de vraag of met een beding als in het eerste of tweede lid bedoeld enig niet redelijk voordeel is overeengekomen. Indien zij het overeengekomen voordeel niet redelijk acht, vermeldt zij in haar advies hetgeen zij met betrekking tot het onderwerp van het beding redelijk acht. De verzoeker en diens wederpartij ontvangen een afschrift van het advies."

Artikel 12, eerste lid:

"1. Indien een overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte, is de prijs die voor het enkele gebruik daarvan, vermeerderd met ten hoogste de vergoedingen welke voor dit meerdere ingevolge wettelijke voorschriften mogen worden berekend of, voorzover deze voorschriften ontbreken of een lager bedrag dan met die voorschriften in overeenstemming zou zijn billijk is, de vergoedingen welke hiervoor als redelijk zijn aan te merken."

Artikel 13, eerste en vierde lid:

"1. Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, doet de huurcommissie op verzoek van de huurder of de verhuurder met redenen omkleed schriftelijk uitspraak over de hier bedoelde betalingsverplichting. De verzoeker en diens wederpartij ontvangen een afschrift van deze uitspraak.

(...)

4. Indien geen der partijen binnen twee maanden na verzending van het in het eerste lid bedoelde afschrift tot de kantonrechter een met redenen omkleed schriftelijk verzoek richt om de betalingsverplichting met betrekking tot de kosten, bedoeld in artikel 12, eerste lid, vast te stellen, worden partijen geacht ten aanzien van deze kosten te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld."

2. **Wet op de huurcommissies** (Wet van 18 januari 1979, Stb. 16)

Artikel 17, zesde lid:

"De secretaris geeft partijen daarvan (van de dag en het uur van de zitting; N.o.) onverwijld, doch ten minste acht dagen voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting, kennis. De kennisgeving gaat vergezeld van een afschrift van het in het vierde lid bedoelde rapport of bevat de mededeling dat terzake geen voorbereidend onderzoek nodig is geacht, zulks onder vermelding van de redenen die tot dat oordeel hebben geleid. De kennisgeving bevat voorts de mededeling dat de op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag der zitting bij het bureau van de huurcommissie ter inzage liggen voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden."

Artikel 19, eerste lid:

"De huurcommissie beraadslaagt en beslist in raadkamer en grondt haar uitspraken uitsluitend op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken, die overeenkomstig het in artikel 17, zesde lid, gegeven voorschrift ter inzage zijn gelegd."

3. Burgerlijk Wetboek

Artikel 52 (boek 6):

"1. Een schuldenaar die een opeisbare vordering heeft op zijn schuldeiser, is bevoegd de nakoming van zijn verbintenis op te schorten tot voldoening van zijn vordering plaatsvindt, indien tussen vordering en verbintenis voldoende samenhang bestaat om deze opschorting te rechtvaardigen.

2. Een zodanige samenhang kan onder meer worden aangenomen in geval de verbintenissen over en weer voortvloeien uit dezelfde rechtsverhouding of uit zaken die partijen regelmatig met elkaar hebben gedaan."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de Huurcommissie in het ressort Groningen 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 reactie van de huurcommissie gaf in tegenstelling tot de reactie van verzoeker aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoekers dochter huurde van 1 december 1995 tot 1 februari 1998 een kamer in Groningen. Na het beëindigen van de huurovereenkomst per 1 februari 1998 ontstond tussen haar en de verhuurder een conflict over de hoogte van de servicekosten en de terugbetaling van de waarborgsom. Dit conflict had betrekking op het volgende.

Verzoekers dochter had voor de servicekosten in de periode van 1 oktober 1996 tot 1 oktober 1997 een voorschot betaald van f 1140. Volgens de verhuurder bedroegen de werkelijke kosten f 1739. Verzoekers dochter was het daarmee niet eens en was niet bereid het verschil (f 599) aan de verhuurder te betalen. Dit was voor de verhuurder aanleiding om de door verzoekers dochter bij de aanvang van de huur betaalde waarborgsom van f 425 na het beëindigen van de huurovereenkomst niet aan haar terug te betalen.

2. Verzoeker verzocht bij brief van 18 maart 1998 aan het secretariaat van de Huurcommissie in het ressort Assen om een uitspraak te doen in het conflict tussen zijn dochter en de verhuurder. Hij voegde bij deze brief onder meer een kopie van de tussen zijn dochter en de verhuurder gesloten huurovereenkomst. Bij brief van 6 april 1998 stuurde verzoeker aanvullende gegevens aan de Huurcommissie in het ressort Assen.

3. Op 7 april 1998 verzocht de verhuurder aan de Huurcommissie in het ressort Groningen (hierna; de huurcommissie) om een uitspraak te doen over de servicekosten.

4. Het secretariaat van de huurcommissie liet in reactie op verzoekers brieven van 18 maart 1998 en 6 april 1998 bij brief van 27 april 1998 onder meer het volgende aan verzoeker weten:

"Ter completering van de in uw brieven gedane verzoeken ten behoeve van uw dochter dienen nog de (voorgeschreven) verzoekschriften door uw dochter te worden ingevuld en ondertekend. Bijgaand treft u de benodigde verzoekschriften aan, één exemplaar voor een advies over de kwestie rondom de waarborgsom (artikel 6 Huurprijzenwet woonruimte) en één exemplaar voor een uitspraak over de servicekosten (artikel 13, eerste lid, Huurprijzenwet woonruimte; N.o.)."

5. Verzoekers dochter stuurde het verzoekschrift ex artikel 13, eerste lid, Huurprijzenwet woonruimte op 12 mei 1998 aan de huurcommissie.

6. Verzoeker liet op 16 juni 1998 aan de huurcommissie weten dat hij de zaak met betrekking tot de waarborgsom in handen had gegeven van een advocaat.

7. Het secretariaat van de huurcommissie bracht op 30 juni 1998 rapport uit aan de huurcommissie inzake de servicekosten. Een kopie van dit rapport werd toegezonden aan verzoekers dochter en de verhuurder.

8. Het secretariaat van de huurcommissie nodigde verzoekers dochter bij brief van 30 juni 1998 uit voor een hoorzitting te houden op 9 juli 1998. In de uitnodiging van 30 juni 1998 staat onder meer het volgende:

"Gedurende 8 dagen voor de zitting kunt u het op de zaak betrekking hebbende dossier op werkdagen tussen 09.00 en 12.00 uur op het secretariaat van de huurcommissie in Groningen inzien."

De huurcommissie schortte de behandeling van het verzoek tijdens de zitting van 9 juli 1998 op. Zij deed dit omdat zij een inhoudelijk onderzoek noodzakelijk achtte.

9. De voorzitter van de huurcommissie schreef op 19 januari 1999 onder meer het volgende aan de verhuurder:

"Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief (brief van 12 januari 1999; N.o.), bevestig ik hierdoor dat de Huurcommissie van u alleen een verzoekschrift heeft ontvangen om een uitspraak te doen over de betalingsverplichting van (verzoekers dochter; N.o.) m.b.t. de bijkomende kosten (de z.g. servicekosten) (...). Een en ander is overigens al vastgelegd in het rapport van de plv. secretaris van de Commissie dat op 30 juni '98 aan (verzoekers dochter; N.o.) en u is toegezonden.

Tijdens de zitting van de Huurcommissie van 9 juli jl. is uw bovenvermelde verzoek aan de orde geweest. Mijnerzijds is toen naar voren gebracht dat men er materieel goed aan zou doen eerst de uitspraak van de Commissie af te wachten, alvorens over wederzijdse vorderingen te gaan procederen."

10. Verzoeker deelde bij brief van 23 februari 1999 onder meer het volgende mee aan de voorzitter van de huurcommissie:

"Via de advocaat (...) van mijn dochter (...) ontving ik (...) uw brief (...) d.d. 19 januari 1999, gericht aan (de verhuurder; N.o.) (...).

Naar aanleiding van deze brief, wil ik u het volgende mededelen:

(...)

In het tweede deel van zijn brief d.d. 19 januari 1999 (...) stelt de voorzitter naar aanleiding van de brief van (de verhuurder; N.o.) d.d. 12 januari 1999:

"Mijnerzijds is toen naar voren gebracht dat men er materieel goed aan zou doen eerst de uitspraak van de Commissie af te wachten, alvorens over wederzijdse vorderingen te gaan procederen."

De inhoud van de brief van (de verhuurder; N.o.) aan de voorzitter is mij onbekend; wel bekend is de inhoud van de brief van (de verhuurder; N.o.) aan de kantonrechter (...):

"De voorzitter heeft aan (verzoeker; N.o.) en advocaat (...) met klem verzocht zich te onthouden van juridische actie"

Ik verzoek u (= de voorzitter) mij te berichten of het gestelde van (de verhuurder; N.o.) juist is en, zo ja, hoe (mondeling, schriftelijk, telefonisch) en wanneer u dit verzoek aan mij en aan advocaat (...) hebt gedaan.

Voor zover ik mij kan herinneren kwam uw goed bedoelde "materiële advies" aan de orde tijdens de discussie over een door u voorgesteld compromis: (de verhuurder; N.o.) betaalt de helft van de waarborgsom aan (verzoekers dochter; N.o.) terug. Ik heb toen gezegd dit aan mijn advocaat te zullen voorleggen. (De verhuurder; N.o.) ging niet met uw voorstel akkoord. (...)

Tijdens de zitting van de huurcommissie op 9 juli 1998 zijn door (de verhuurder; N.o.) nog enige stukken aan de voorzitter overhandigd. Enkele dagen na de zitting heb ik (een medewerker van de huurcommissie; N.o.) verzocht deze stukken te mogen inzien. (De desbetreffende medewerker; N.o.) deelde mij, na overleg met u te hebben gehad, mee dat u hiermee thans niet akkoord ging. Het is mij echter niet duidelijk geworden waarom u hiermee niet akkoord ging; (de verhuurder; N.o.) heeft immers ook al mijn stukken kunnen inzien.

Uit het voorlichtingsmateriaal van de huurcommissie heb ik begrepen dat de indiening van stukken slechts tot 8 dagen voor de zitting mogelijk is."

11. De voorzitter van de huurcommissie reageerde op 10 maart 1999 onder meer als volgt op verzoekers brief van 23 februari 1999:

"De strekking van uw brief is mij (...) onduidelijk. In mijn door u als bijlage bijgevoegde brief aan (de verhuurder; N.o.) van 19 januari 1999, is een en ander voldoende uiteengezet.

De door u gememoreerde stukken die ter zitting door (de verhuurder; N.o.) zijn overhandigd, betreffen louter afschriften van rekeningen en aanslagen en bevatten verder geen meningen of stellingen. Deze en andere stukken, worden ambtelijk betrokken bij de opstelling van een rapport over het door (de verhuurder; N.o.) ingediende verzoek. Nadat de Kantonrechter in de lopende procedure een beschikking heeft gegeven, kan de Huurcommissie daarover zonodig nog een uitspraak doen."

12. Verzoeker liet bij brief van 22 maart 1999 onder meer het volgende aan de voorzitter van de huurcommissie weten:

"(De verhuurder; N.o.) stelt in zijn stukken aan de rechtbank dat (...):

"De voorzitter heeft aan (verzoekers dochter en haar advocaat; N.o.) met klem verzocht zich te onthouden van juridische actie....."

Dit is een onjuiste voorstelling van zaken. Ofschoon ik u in mijn brief heb verzocht hiervan uitsluitel te geven gaat u hierop in uw brief totaal niet in.

(...)

U stelt dat de door (de verhuurder; N.o.) overhandigde stukken louter afschriften van rekeningen en aanslagen betreffen. Ik herinner mij dat (de verhuurder; N.o.) gedurende de zitting twee maal stukken heeft overhandigd. De tweede keer betrof het stukken van een (gemeentelijke) dienst of ambtenaar; uit het gesprek tussen u en (de verhuurder; N.o.) maakte ik op dat u het hoofd van de betreffende afdeling (goed) kende. Kunt u mij meedelen in hoeverre mijn herinnering juist is.

Ik hoop dat ik met het bovenstaande de strekking van mijn brief d.d. 23-02-99 heb verduidelijkt en ik verzoek u om alsnog volledig op de in mijn brief d.d. 23-02-99 gestelde vragen te antwoorden."

13. Verzoeker schreef op 18 mei 1999 onder meer het volgende aan de voorzitter van de huurcommissie:

"Ik constateer dat u mijn brief d.d. 22 maart 1999 niet hebt beantwoord; ik heb zelfs geen bevestiging van ontvangst van u mogen ontvangen. Mijn brief d.d. 23 februari 1999 heeft u met uw brief d.d. 10 maart 1999 maar voor een klein deel beantwoord. (...)

Indiening van stukken is slechts tot 8 dagen voor de zitting mogelijk. U staat toe dat de tegenpartij (...) ook tijdens de zitting nog stukken indient. Vervolgens willigt u mijn verzoek om alsnog deze stukken in te zien niet in. Gezien het feit dat de tegenpartij wel al mijn stukken heeft kunnen inzien, is hier sprake van rechtsongelijkheid."

14. De voorzitter van de huurcommissie deelde bij brief van 3 juni 1999 onder meer het volgende mee aan verzoeker:

"Van uw bovenvermelde brieven (brieven van 22 maart 1999 en 18 mei 1999; N.o.) heb ik eveneens kennis genomen. Terzake verwijs ik naar mijn brief van 10 maart '99 (...). Zoals daarin is aangegeven, zal de Huurcommissie, nadat de Kantonrechter in de lopende procedure een beschikking heeft afgegeven, zo nodig nog een uitspraak doen. Alsdan zal er een nieuwe zitting worden gehouden."

15. Verzoeker reageerde bij brief van 21 juni 1999 onder meer als volgt op de brief van de voorzitter van de huurcommissie van 3 juni 1999:

"Mijn verzoeken om uitspraak betreffen de waarborgsom (art. 6 HPW) en servicekosten (art. 13 HPW). Uw dienst deelde mij telefonisch mee dat een verzoek met betrekking tot artikel 6 alleen ontvankelijk is in geval van een zittende huurder; dit geldt dus niet voor mijn dochter die een gewezen huurder is. Om deze reden heb ik de zaak m.b.t. de

waarborgsom in handen gegeven van (een advocaat; N.o.)

(...)

Ik kan mij voorstellen dat een schriftelijke verklaring van de voorzitter van een huurcommissie indruk maakt bij een kantonrechter. Wat ik mij niet kan voorstellen is dat een voorzitter van de huurcommissie wel bereid is een dergelijke verklaring binnen een week voor verhuurder op te stellen en vervolgens weigert dit voor huurder te doen. (...) Door uw werkwijze kunt u de zaak van mijn dochter (...) schaden."

16. De kantonrechter te Groningen had inmiddels, te weten op 22 april 1999, uitspraak gedaan over de weigering van de verhuurder om de waarborgsom aan verzoekers dochter terug te betalen. De kantonrechter veroordeelde de verhuurder tot terugbetaling van de waarborgsom vermeerderd met wettelijke rente. Aan de uitspraak van de kantonrechter is onder meer het volgende ontleend:

"Uit art. 19 van de tussen partijen indertijd opgemaakte huurovereenkomst vloeit voort dat na het einde van de huurovereenkomst de waarborgsom terugbetaald dient te worden, onder aftrek van (a) schadevergoedingen en (b) invorderingskosten.

Nu servicekosten *niet* genoemd worden in art. 19 of in een bijzondere clausule elders in het contract, kan (verhuurder; N.o.) zich niet beroepen op dit art. 19.

Art. 6:52 BW, waar (verhuurder; N.o.) zich mede op beroept, geeft een opschortingsrecht aan de schuldenaar die een opeisbare vordering op zijn schuldeiser heeft. Dit nu is in het geval van (verhuurder; N.o.) niet aan de orde. Doordat de kwestie van de servicekosten 1996/1997 aan de Huurcommissie is voorgelegd, is immers - zolang die commissie nog geen uitspraak gedaan heeft - ongewis of en zo ja, tot welk bedrag de huurder een betalingsverplichting heeft.

De conclusie uit het vorenstaande is niet alleen dat er thans geen opschortingsrecht bestaat, maar ook dat de tegenvordering van (verhuurder; N.o.) niet toewijsbaar is."

17. Het secretariaat van de huurcommissie bracht op 1 juli 1999 een rapport van voorbereidend onderzoek uit aan de huurcommissie met betrekking tot de servicekosten. Een kopie van dit rapport werd toegezonden aan verzoekers dochter en de verhuurder.

18. Het secretariaat van de huurcommissie nodigde verzoekers dochter bij brief van 1 juli 1999 uit voor een hoorzitting te houden op 15 juli 1999. Ook in deze uitnodiging stond dat verzoekers dochter gedurende acht dagen voor de zitting het op de zaak betrekking hebbende dossier kon inzien.

19. Verzoeker reageerde bij brief van 12 juli 1999 onder meer als volgt op het hiervoor onder 17. bedoelde rapport:

"De huurcommissie baseert zich op een door de gemeente Groningen goedgekeurde situatieschets. Ik merk hierbij op dat "goedkeuring" in deze gevallen vaak het karakter heeft van "een verklaring van geen bezwaar" en derhalve niet betekent dat de gemeente de maten, die eventueel van verhuurder afkomstig kunnen zijn, ook daadwerkelijk heeft gecontroleerd.

(...)

Het is jammer dat huurder de betreffende situatieschets niet van u heeft mogen inzien (...); wellicht had huurder dan kunnen constateren waar bij u de fout zit. (...)

De betreffende door de gemeente Groningen goedgekeurde situatieschets is een van de stukken die tijdens de hoorzitting op 9 juli 1998 door verhuurder aan de voorzitter is overhandigd. Hierbij waren ook de overige commissieleden aanwezig.

De overdracht van de stukken vond plaats nadat verhuurder had gesteld dat de oppervlakken van de kamers anders was dan door huurder aangegeven.

Ik heb enkele dagen daarna verzocht deze stukken te mogen inzien. Hiermee is de voorzitter toen niet akkoord gegaan (...).

Ik vind het uitermate kwalijk dat de voorzitter in zijn brief d.d. 10/03/99 stelt dat de door verhuurder tijdens de hoorzitting overhandigde stukken "louter afschriften van rekeningen en aanslagen betreffen".

20. De huurcommissie deed op 15 juli 1999 uitspraak over het geschil met betrekking tot de servicekosten. Zij stelde de betalingsverplichting van verzoekers dochter over de periode van 1 oktober 1996 tot 1 oktober 1997 vast op f 1.423,59.

Uit de uitspraak blijkt dat de huurcommissie de oppervlakten van de kamers (waarvan in de uitspraak wordt uitgegaan) heeft laten opmeten door het secretariaat van de huurcommissie. De door de huurcommissie vastgestelde oppervlakten weken af van de opgaven van de verhuurder en de huurder.

21. Verzoeker had inmiddels (op 31 mei 1999) een klacht ingediend bij Gedeputeerde Staten van Groningen over de wijze waarop de voorzitter van de huurcommissie zich had opgesteld in het aan de huurcommissie voorgelegde geschil tussen zijn dochter en de verhuurder over de te betalen servicekosten. Gedeputeerde Staten van Groningen verzochten de voorzitter van de huurcommissie bij brief van 16 juni 1999 om daarop te reageren.

De voorzitter van de huurcommissie reageerde op 24 juni 1999 onder meer als volgt:

" Om duidelijkheid te verkrijgen over de wettelijke betalingsverplichting van huurster, heeft verhuurder op 7 april '98 een verzoek aan de Huurcommissie gedaan, om daarover een formele uitspraak te verkrijgen. Van huursterszijde was met het secretariaat van de Commissie ook al wel contact geweest over deze zaak, maar door huurster is eerst een officieel verzoekschrift ingediend op 13 mei '98. Om haar legeskosten te besparen, heeft het secretariaat haar toen medegedeeld dat, nu er al een verzoek van verhuurder in behandeling was, zij geen verzoek meer behoefde in te dienen. Huurster heeft haar verzoek echter gehandhaafd.

Alvorens terzake eventueel een ambtelijk onderzoek te laten instellen, heeft de Commissie het wenselijk geacht partijen eerst te horen. Dat heeft plaatsgevonden op de zitting van 9 juli '98, aan de hand van een rapport (zie hiervoor onder 7.; N.o.). Tijdens deze zitting waar huurster niet aanwezig was, maar wel klager, bleek dat partijen onverzoenlijk tegenover elkaar stonden en een minnelijke schikking ook niet tot de mogelijkheden behoorde. Mijnerzijds is toen naar voren gebracht dat men er materieel goed aan zou doen om eerst een uitspraak van de Commissie af te wachten, alvorens eventuele rechtsvorderingen in te stellen. Aan partijen is verder medegedeeld dat er een ambtelijk onderzoek zou worden ingesteld en dat de Commissie daarna opnieuw een zitting zou houden en een officiële uitspraak zou doen.

Bij het ambtelijk onderzoek in het najaar bleek dat er door huurster inmiddels een procedure bij de Kantonrechter aanhangig was gemaakt om de waarborgsom terug te krijgen. Omdat de niet terugbetaling daarvan verband hield met de servicekosten, is bij de Commissie het onderzoek daarover opgeschort tot de Kantonrechter vonnis zou hebben gewezen. Vanwege deze Kantonrechtprocedure heeft verhuurder zich bij brief van 12 januari '99 tot mij gewend met de mededeling dat hij vóór 28 januari '99 een conclusie bij de Kantonrechter diende in te dienen en waarin hij een bevestiging vroeg van zijn verzoekschrift aan de Commissie en van mijn mededeling ter zitting. Bij brief van 19 januari '99 heb ik hem daar kort op geantwoord. (...)

Ter zitting op 9 juli '98 heeft verhuurder enige rekeningen overgelegd t.b.v. het ambtelijk onderzoek naar de servicekosten. De onderzoeksambtenaar verifieert deze en verwerkt een en ander in zijn rapport. De rekeningen worden in principe nooit aan de wederpartij toegezonden en dat is hier dus ook niet gebeurd.

(...)

Alles afwegend is mijn indruk dat klager door zijn, overigens niet geheel onbegrijpelijke, irritatie over het optreden van verhuurder ook in het verleden, de juridische realiteiten enigszins uit het oog heeft verloren en daardoor geheel ten onrechte meent dat de Commissie c.q. haar Voorzitter partijdig zou zijn. Daarvan is natuurlijk geen sprake."

B. Standpunt verzoeker

Het standpunt van verzoeker is weergegeven in de klachtsamenvatting onder klacht.

C. Standpunt Huurcommissie in het ressort Groningen

De Huurcommissie in het ressort Groningen verwees in reactie op de klacht voor haar standpunt naar de brief van 24 juni 1999 van haar voorzitter aan Gedeputeerde Staten van Groningen (zie hiervoor onder A.21.).

Beoordeling

Verzoeker klaagt over de wijze waarop de voorzitter van de Huurcommissie in het ressort Groningen (hierna: de voorzitter) zich heeft opgesteld in het aan de Huurcommissie voorgelegde geschil tussen zijn dochter (huurder) en haar verhuurder over de te betalen servicekosten.

I. Ten aanzien van de door de voorzitter afgegeven verklaring

1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat de voorzitter aan de verhuurder een verklaring heeft afgegeven, die de verhuurder heeft ingebracht in een kantongerechtprocedure over het huurgeschil, waarin staat dat hij partijen heeft geadviseerd om de uitspraak van de huurcommissie af te wachten alvorens een kantongerechtprocedure te starten, terwijl dit laatste voor de huurder de enige mogelijkheid was om de door haar betaalde waarborgsom terug te vorderen.

2. De voorzitter schreef op 19 januari 1999 onder meer het volgende aan de verhuurder:

Tijdens de zitting van de Huurcommissie van 9 juli jl. is (...) mijnerzijds (...) naar voren gebracht dat men er materieel goed aan zou doen eerst de uitspraak van de Commissie af te wachten, alvorens over wederzijdse vorderingen te gaan procederen."

3. De huurcommissie diende een uitspraak te doen over de servicekosten in de periode van 1 oktober 1996 tot 1 oktober 1997. Volgens de verhuurder bedroegen de servicekosten over deze periode f 1739. Verzoekers dochter was het daarmee niet eens en was niet bereid het verschil met het door haar betaalde voorschot van f 1140 (te weten f 599) aan de verhuurder te betalen.

De weigering van verzoekers dochter om de f 599 te betalen was voor de verhuurder aanleiding om de door verzoekers dochter bij de aanvang van de huur betaalde waarborgsom van f 425 na het beëindigen van de huurovereenkomst niet aan haar terug te betalen.

4. Uit de brief van de voorzitter van 24 juni 1999 kan worden opgemaakt dat het verband tussen de weigering de waarborgsom terug te betalen en het conflict omtrent de servicekosten aanleiding was voor de voorzitter om het hiervoor onder 2. bedoelde advies

aan partijen te geven (zie bevindigen, onder A.21).

5. De vraag of de verhuurder terecht had geweigerd de waarborgsom aan verzoekers dochter terug te betalen, diende te worden beantwoord door de kantonrechter. Voor de beantwoording van deze vraag was van belang of de verhuurder zich met succes kon beroepen op artikel 52 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (zie achtergrond, onder 3.). Immers, zoals in de uitspraak van de kantonrechter van 22 april 1999 valt te lezen, en zoals de voorzitter uit de aan hem op 18 maart 1998 toegestuurde huurovereenkomst had kunnen opmaken, bood de huurovereenkomst niet de mogelijkheid om de waarborgsom terug te betalen onder aftrek van servicekosten. Artikel 52 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek geeft een opschortingsrecht aan de schuldenaar (i.c. de verhuurder) die een opeisbare vordering op zijn schuldeiser (i.c. verzoekers dochter) heeft. Op 19 januari 1999, de datum van de hiervoor onder 2. bedoelde verklaring van de voorzitter aan de verhuurder, stond niet vast dat verzoekers dochter inzake de servicekosten een betalingsverplichting had aan de verhuurder. De huurcommissie (en eventueel daarna de kantonrechter; zie artikel 13, vierde lid, Huurprijzenwet woonruimte, opgenomen onder achtergrond, onder 1.) diende zich daarover nog uit te spreken. Van een opeisbare vordering was derhalve geen sprake.

6. Gelet op hetgeen hiervoor onder 5. is aangegeven - en ook door verzoeker is gesteld - was een vordering bij de kantonrechter voor verzoekers dochter de enige mogelijkheid om lopende de procedure(s) inzake de servicekosten de door haar betaalde waarborgsom terug te krijgen. In zoverre miste het advies van de voorzitter ten aanzien van verzoekers dochter om "eerst de uitspraak van de Commissie af te wachten, alvorens over wederzijdse vorderingen te gaan procederen" dan ook een formeel-juridische grondslag. Wat betreft de verhuurder was die grondslag wel aanwezig. Zolang de huurcommissie en desverzocht de kantonrechter geen uitspraak hadden gedaan over de servicekosten was er immers geen sprake van een opeisbare vordering van verhuurder op verzoekers dochter. Eerder procederen zou voor verhuurder dan ook zinloos zijn geweest.

7. De voorzitter heeft overigens in zijn tijdens de hoorzitting van 9 juli 1998 gegeven, en door hem op 19 januari 1999 aan de verhuurder schriftelijke bevestigd, advies slechts aangegeven dat partijen er "materieel" goed aan zouden doen eerst de uitspraak van de Commissie af te wachten. In de onderhavige situatie, waarin sprake was van een opeisbare vordering van verzoekers dochter en een procedure over de vordering van verhuurder, was dit advies begrijpelijk. Als de waarborgsom al werd terugbetaald voordat de vordering van de verhuurder vaststond, is zeer wel denkbaar dat na de vaststelling van de vordering van de verhuurder alsnog door verzoekers dochter zou moeten worden betaald. Nu bovendien niet is gebleken dat verzoekers dochter op enigerlei wijze nadeel heeft ondervonden van de door de voorzitter aan de verhuurder verstrekte verklaring, noch van het feit dat de verhuurder die verklaring heeft ingebracht in de kantongerechtigdprocedure, en aangezien het advies niet enkel betrekking had op verzoekers dochter en het ten aanzien van de verhuurder zeker ter zake doende was, kan niet worden

gesteld dat de voorzitter onjuist heeft gehandeld door aan de verhuurder de hiervoor bedoelde verklaring af te geven.

De onderzochte gedraging op dit punt is behoorlijk.

II. Ten aanzien van de verzoeken van 23 februari 1999, 22 maart 1999, 18 mei 1999 en 21 juni 1999

1. Verzoeker acht het voorts niet juist dat de voorzitter niet heeft gereageerd op zijn verzoeken van 23 februari 1999, 22 maart 1999, 18 mei 1999 en 21 juni 1999 om aan te geven wanneer en hoe (mondeling of schriftelijk) hij hem, zijn dochter en haar advocaat heeft verzocht om zich tot de uitspraak van de huurcommissie te onthouden van juridische actie tegen de verhuurder met betrekking tot het terugvorderen van de waarborgsom.

2. Uit de brief van de voorzitter van 19 januari 1999 blijkt duidelijk dat hij tijdens de zitting van 9 juli 1998 (dus mondeling) naar voren had gebracht dat partijen er goed aan zouden doen eerst de uitspraak van de huurcommissie af te wachten, alvorens over wederzijdse vorderingen te gaan procederen. Het is dan ook niet onjuist dat de voorzitter in zijn brief van 10 maart 1999 (reactie op verzoekers brief van 23 februari 1999) heeft volstaan met de opmerking dat een en ander in de brief van 19 januari 1999 voldoende was uiteengezet en vervolgens in zijn reactie van 3 juni 1999 op de brieven van verzoeker van 22 maart 1999 en 18 mei 1999 heeft verwezen naar zijn brief van 10 maart 1999. Gezien het vorenstaande en aangezien verzoeker de hiervoor onder 1. bedoelde vraag in zijn brief van 21 juni 1999 niet opnieuw heeft gesteld, kan niet worden gesteld dat de voorzitter niet heeft gereageerd op verzoekers hiervoor bedoelde verzoeken om aan te geven wanneer en hoe (mondeling of schriftelijk) hij hem, zijn dochter en haar advocaat had verzocht om zich tot de uitspraak van de huurcommissie te onthouden van juridische actie tegen de verhuurder met betrekking tot het terugvorderen van de waarborgsom.

Ook op dit punt is de onderzochte gedraging behoorlijk.

III. Ten aanzien van de ter zitting overhandigde stukken

1. Verder klaagt verzoeker erover dat de voorzitter heeft geaccepteerd dat de verhuurder ter zitting nog stukken overhandigde, terwijl alle stukken acht dagen voor de zitting ter inzage moeten liggen.

2. Vaststaat dat de verhuurder tijdens de hoorzitting van 9 juli 1998 een aantal stukken heeft overgelegd. Het ging om een aantal rekeningen en aanslagen die van belang waren voor het onderzoek naar de servicekosten. Volgens verzoeker was door de verhuurder tevens een situatieschets overgelegd van de oppervlakten van de verhuurde kamers.

3. De voorzitter wees er in zijn brief van 10 maart 1999 op dat de stukken die ter zitting door de verhuurder waren overhandigd geen meningen of stellingen bevatten. Hij gaf aan

dat deze en eventuele andere stukken door de onderzoeksambtenaar worden geverifieerd en worden verwerkt in het rapport van voorbereidend onderzoek (zie ook de brief van de voorzitter van 24 juni 1999). Voorts merkte hij op dat de rekeningen in principe nooit aan de huurder worden toegezonden.

4. Ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies (zie achtergrond, onder 2.) mag de huurcommissie haar uitspraken uitsluitend gronden op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken, die overeenkomstig artikel 17, zesde lid, ter inzage zijn gelegd. Artikel 17, zesde lid, van de Wet op de huurcommissies houdt in dat de op de zaak betrekking hebbende stukken ten minste acht dagen voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting tot de dag der zitting bij het bureau van de huurcommissie ter inzage moeten liggen voor partijen.

Achterliggende gedachte van het vorenstaande is dat partijen kennis moeten kunnen nemen van elkaars standpunt en de daaraan ten grondslag liggende stukken om daarop ter zitting commentaar te kunnen geven.

5. Uit hetgeen hiervoor onder 4. is aangegeven, volgt dat de huurcommissie in beginsel niet mag accepteren dat tijdens een zitting door één der partijen nog stukken worden overgelegd. Echter, niet valt in te zien waarom de huurcommissie dat niet zou mogen accepteren indien zij, zoals in dit geval, tijdens de zitting de behandeling van een verzoek opschort. In zo'n geval zal immers nog een tweede zitting plaatsvinden. Partijen kunnen alsdan acht dagen voor de tweede zitting de op de zaak betrekking hebbende stukken (dus ook de stukken die tijdens de eerste zitting zijn overgelegd) inzien. Ook in deze zaak was dit het geval. Het secretariaat van de huurcommissie heeft in de uitnodiging voor de hoorzitting van 15 juli 1999 aan partijen laten weten dat het op de zaak betrekking hebbende dossier gedurende acht dagen voor de zitting kon worden ingezien.

6. Gezien het vorenstaande kan niet worden gesteld dat de voorzitter onjuist heeft gehandeld door te accepteren dat de verhuurder tijdens de zitting van 9 juli 1998 nog stukken overhandigde.

De onderzochte gedraging op dit punt is eveneens behoorlijk.

IV. Ten aanzien van het verzoek om inzage

1. Bovendien acht verzoeker het niet juist dat de voorzitter zijn verzoek om inzage van de hiervoor onder III bedoelde stukken heeft afgewezen.

Verzoeker deelde mee dat hij enkele dagen na de zitting van 9 juli 1998 aan een medewerker van de huurcommissie had verzocht om deze stukken te mogen inzien. Verzoeker merkte op dat de desbetreffende medewerker, na overleg met de voorzitter, had laten weten dat de voorzitter daarmee niet akkoord ging.

2. Zoals hiervoor onder III 5. al is aangegeven, zou na de zitting van 9 juli 1998 nog een tweede zitting volgen. Verzoeker zou voorafgaand daaraan opnieuw in de gelegenheid worden gesteld om het op de zaak betrekking hebbende dossier (inclusief de door de verhuurder tijdens de zitting van 9 juli 1998 overgelegde stukken) in te zien. Niet gesteld kan dan ook worden dat de voorzitter onjuist heeft gehandeld door het hiervoor bedoelde verzoek van verzoeker om inzage van de tijdens de zitting van 9 juli 1998 door de verhuurder overgelegde stukken af te wijzen.

De onderzochte gedraging op dit punt is behoorlijk.

Overigens had van de voorzitter mogen worden verwacht dat hij verzoeker erop had gewezen dat hij de stukken in een later stadium van de procedure alsnog zou kunnen inzien. Dat dit niet is gebeurd is niet juist.

V. Ten aanzien van de schijn van Partijdigheid

1. Tenslotte is verzoeker van mening dat de voorzitter door zijn hiervoor bedoelde handelwijze de indruk heeft gewekt partijdig te zijn.

2. Zoals hiervoor in de BEOORDELING onder I tot en met IV is aangegeven, heeft de voorzitter niet onjuist gehandeld op de punten waarover verzoeker heeft geklaagd. Derhalve valt niet in te zien hoe de voorzitter door deze, hiervoor onder I tot en met IV bedoelde, handelwijze de indruk zou kunnen hebben gewekt partijdig te zijn. Dat deze indruk toch bij verzoeker is ontstaan valt niet aan de voorzitter te wijten.

De onderzochte gedraging is ook op dit punt behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie in het ressort Groningen is niet gegrond.