



# Rapport

**Datum: 28 november 2003**  
**Rapportnummer: 2003/440**

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie Utrecht tot het moment dat hij zich tot de Nationale ombudsman wendde geen uitspraak heeft gedaan op zijn verzoek van 9 december 2002 om huurverlaging.

Voorts klaagt verzoeker erover dat de huurcommissie Utrecht bij brief van 13 augustus 2003 in reactie op zijn klacht over de lange duur van de behandeling van zijn verzoekschrift heeft meegedeeld dat de huurcommissie niet bevoegd is zijn verzoekschrift te behandelen. Verzoeker acht dit gelet op de duur van de behandeling onzorgvuldig.

Verzoeker klaagt er tevens over dat de huurcommissie Utrecht de toezegging van 23 juli 2003 om binnen enkele weken uitspraak te doen op het verzoek van 9 december 2002, niet is nagekomen.

## Beoordeling

I. Ten aanzien van de behandelingsduur van het verzoek van 9 december 2002

1. Verzoeker diende op 9 december 2002 bij de huurcommissie Utrecht een verzoek in om verlaging van de huurprijs. De huurcommissie deed op 21 juli 2003 uitspraak. De uitspraak werd op 15 augustus 2003 naar verzoeker gestuurd.

2. Op een verzoek om verlaging van de huurprijs dient op grond van artikel 18, tweede lid, van de Huurprijzenwet (zie achtergrond, onder 1.) woonruimte binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak te worden gedaan.

3. Het voorgaande betekent dat de huurcommissie uiterlijk 9 april 2003 een schriftelijke beslissing had moeten nemen. De wettelijke beslistermijn is dus met ruim vier maanden overschreden.

4. De huurcommissie heeft laten weten dat de lange behandelingsduur samenhangt met de problemen waarmee de samenvoeging van de elf secretariaten van de huurcommissies tot één secretariaat gepaard is gegaan.

5. De door de huurcommissie aangehaalde problemen vormen een verklaring maar niet een rechtvaardiging voor de lange behandelingsduur van het verzoek om verlaging van de huurprijs.

6. De lange behandelingsduur klemt in dit geval te meer omdat verzoeker op een formele grond niet-ontvankelijk is verklaard. Bij een eerste snelle controle van zijn verzoek kort na de ontvangst daarvan had deze conclusie al direct kunnen worden getrokken.

Op dit onderdeel is de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

## II. Ten aanzien van de niet-ontvankelijkverklaring van verzoeker

1. Bij zijn verzoekschrift van 9 december 2002 aan de huurcommissie heeft verzoeker een kopie van de huurovereenkomst voor zijn woning overgelegd. Uit die overeenkomst blijkt dat die op 1 februari 2001 is ingegaan en dat daarbij een huurprijs van € 565,28 (ofwel f 1.245,71) per maand is overeengekomen.

2. In artikel 2 van de Huurprijzenwet woonruimte (zie achtergrond onder 1.) is bepaald dat die wet onder andere niet van toepassing is op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte waarvoor een huurprijs boven een bepaald bedrag is overeengekomen. Ten tijde van het ingaan van de huurovereenkomst tussen verzoeker en de verhuurder van zijn woning was het maximumbedrag € 521,39 (ofwel f 1.149) per maand.

3. Vaststaat dat de tussen verzoeker en de verhuurder overeengekomen huurprijs boven het in artikel 2 van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde bedrag ligt. Daarom is de Huurprijzenwet woonruimte niet van toepassing op de door verzoeker aan de orde gestelde kwestie en kon de huurcommissie slechts concluderen dat zij ter zake niet bevoegd was. Het feit dat de huurcommissie pas acht maanden na ontvangst van het verzoek uitspraak heeft gedaan, doet daar niet aan af.

4. Gezien het voorgaande bestaat er geen reden voor kritiek op het feit dat de huurcommissie verzoeker niet-ontvankelijk heeft verklaard. Het gegeven dat verzoeker daar vooraf kennelijk niet over was geïnformeerd, doet daar niet aan af.

Op dit onderdeel is de onderzochte gedraging behoorlijk.

## III. Ten aanzien van het niet-nakomen van een toezegging

1. De huurcommissie heeft op 23 juli 2003 laten weten dat naar verwachting binnen enkele weken uitspraak zou worden gedaan op het verzoek van 9 december 2002.

2. De uitspraak van de huurcommissie dateert van 21 juli 2003 maar is pas op 15 augustus 2003 naar verzoeker gestuurd, ofwel drieëneenhalve week na 23 juli 2003.

3. Gezien het tijdsverloop tussen 23 juli 2003 en 15 augustus 2003 moet wellicht worden vastgesteld dat de genoemde termijn van enkele weken enigszins is overschreden. De overschrijding is evenwel niet van dien aard dat gesteld kan worden dat de toezegging niet is nagekomen, mede vanwege de onbepaaldheid van de aanduiding "enkele weken" in de toezegging.

Ook op dit onderdeel is de onderzochte gedraging behoorlijk.

## Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie Utrecht is ten aanzien van de behandelingsduur van verzoekers verzoek van 9 december 2002 gegrond. Ten aanzien van de niet-ontvankelijkverklaring van verzoeker en ten aanzien van het niet-nakomen van de toezegging van 23 juli 2003 is de klacht niet gegrond.

## Onderzoek

Op 21 augustus 2003 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer O. te Utrecht, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie Utrecht.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie 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 verzoeker gaf aanleiding het verslag op een punt aan te vullen.

De huurcommissie gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

### A. FEITEN

1. Verzoeker diende op 9 december 2002 bij de huurcommissie Utrecht een verzoek in om huurverlaging in verband met onderhoudsgebreken aan zijn woning. De kale huurprijs van die woning bedroeg ten tijde van het verzoek € 590,38 per maand. De huurovereenkomst was ingegaan op 1 februari 2001, tegen een huurprijs van € 565,28 (ofwel f 1.245,71) per maand.
2. Bij brief van 14 januari 2003 bevestigde de secretaris van de huurcommissies de ontvangst van verzoekers brief.
3. Verzoeker diende op 15 mei 2003 per e-mail een klacht in bij de Nationale ombudsman over het uitblijven van een uitspraak van de huurcommissie. Volgens verzoeker had hij begin mei 2003 telefonisch contact opgenomen met de huurcommissie en was hem bij die gelegenheid meegedeeld dat het niet mogelijk was aan te geven wanneer zijn verzoek zou worden behandeld.

4. De Nationale ombudsman stuurde verzoekers klacht op 27 juni 2003 ter afhandeling door naar de huurcommissie.

5. De huurcommissie liet op 23 juli 2003 aan de Nationale ombudsman weten dat naar verwachting binnen enkele weken uitspraak zou worden gedaan op het verzoek van 9 december 2002. Tevens werd meegedeeld dat naar verwachting binnen twee à drie weken een schriftelijke reactie op verzoekers klacht zou worden verstuurd.

6. Bij brief van 13 augustus 2003 reageerde de voorzitter van de huurcommissie als volgt op verzoekers klacht:

“...Allereerst wil ik u mijn excuses maken voor de lange behandelingsduur van uw verzoekschrift. Dat is mede het gevolg van een ingrijpende reorganisatie van de secretariaten van de huurcommissies, waarbij 11 landelijk verspreide kantoren zijn samengevoegd tot 1 kantoor in Den Haag. Helaas ging deze reorganisatie met meer problemen gepaard dan verwacht werd. Daardoor kon het gebeuren dat een beslissing in aan de huurcommissie voorgelegde zaken lang op zich liet wachten en de indieners van een verzoek niet voldoende of op juiste wijze konden worden geïnformeerd.

Dit had niet gemogen. Terecht stelt u dit aan de orde.

Helaas is de in uw e-mail aan de Nationale Ombudsman gememoreerde telefonische geuite klacht van begin mei 2003 aan de huurcommissie niet meer te reconstrueren. Telefonische verzoeken om inlichtingen worden niet steeds geregistreerd; uw kennelijk geuite klacht is niet als zodanig herkend, geregistreerd of behandeld. Ik betreur het ten zeerste, dat uw poging om duidelijkheid te verkrijgen over de voortgang in de behandeling van uw verzoek niet tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Over voortgang in de behandeling van uw verzoek kan ik thans het volgende melden.

Tijdens de behandeling van uw verzoekschrift, met als bijlage de daarbij overgelegde huurovereenkomst, is gebleken dat de huurovereenkomst voor uw woning op 1 februari 2001 is ingegaan en dat daarbij, een huurprijs van f 1.245,71 per maand is overeengekomen. Volgens artikel 2, lid 2 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) is in deze situatie sprake van een geliberaliseerde huurovereenkomst, waarop de Hpw niet van toepassing is. De huurcommissie is dan niet bevoegd om uw verzoekschrift inhoudelijk te behandelen.

Als voorzitter van de Huurcommissie Utrecht, zal ik in deze zin uitspraak doen op uw verzoek aan de huurcommissie. Deze uitspraak zal aan u en aan de verhuurder afzonderlijk per aangetekende post worden gezonden...”

7. Verzoeker liet op 15 augustus 2003 aan de Nationale ombudsman weten dat hij nog steeds in afwachting was van een uitspraak op zijn verzoek van 9 december 2002.

8. Op 15 augustus 2003 werd de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie per aangetekende post naar verzoeker gestuurd. Deze uitspraak, waarmee verzoeker niet-ontvankelijk werd verklaard in zijn verzoek van 9 december 2002, was gedateerd 21 juli 2003.

De motivering van deze uitspraak luidt als volgt:

“...Indien de huurovereenkomst van een woning geliberaliseerd is, heeft dit tot gevolg dat er in beginsel geen procedure bij de huurcommissie mogelijk is. Blijkens het huurcontract is de huurovereenkomst aangegaan per 01/02/2001, tegen een huurprijs van € 565,28 (f 1245,71) per maand, derhalve tegen een huurprijs die hoger was dan de op het moment van ingaan van de huurovereenkomst geldende maximale huursubsidiegrens van € 521,39 (f 1149,-) per maand. De huurcommissie is van oordeel dat er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst zodat zij niet bevoegd is het hier voorliggende verzoek te beoordelen...”

#### B. Standpunt verzoeker

Het standpunt van verzoeker is weergegeven onder Klacht.

#### C. Standpunt huurcommissie Utrecht

Namens de huurcommissie Utrecht deelde de voorzitter van die huurcommissie in het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman het volgende mee:

“...Uit de informatie van het dossier heb ik het volgende geconstateerd; de eerste klacht ten aanzien van de afhandelingsduur acht ik gegrond. De tweede klacht acht ik ongegrond, aangezien de lange duur van de afhandeling geen wettelijke invloed heeft op de niet-ontvankelijkheid van zijn verzoek, want het betreft een geliberaliseerde woonruimte.

Ten aanzien van de derde klacht kan ik melden dat de uitspraak op 15 augustus 2003 aangetekend naar (verzoeker; N.o.) is toegezonden. De toegezegde termijn van enkele weken zijn uiteindelijk dus vier weken geworden. Er is geprobeerd om met behulp van de brief van 13 augustus 2003, waarin alvast een voorschot genomen wordt op de inhoud van de uitspraak, tegemoet te komen aan de toegezegde aanlevering van informatie uit de uitspraak. Dit is helaas niet gelukt, vandaar dat ik ook de derde klacht gegrond acht...”

#### D. Reactie verzoeker

Verzoeker wees er nog op dat hij, voordat hij zijn verzoekschrift van 9 december 2002 bij de huurcommissie indiende, een informatiepakket en formulier van de huurcommissie toegezonden had gekregen. Volgens verzoeker viel daaruit niet af te leiden dat het in zijn geval, gezien de hoogte van de huur, geen zin had zich met een verzoekschrift tot de huurcommissie te richten.

## Achtergrond

### 1. Huurprijzenwet woonruimte

Artikel 2, tweede lid:

“Deze wet is voorts niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte die een zelfstandige woning vormt, indien partijen bij de aanvang van de bewoning een huurprijs zijn overeengekomen die (...) hoger is dan het op dat tijdstip in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet genoemde bedrag...”

De hoogte van het bedoelde bedrag, zoals genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet, was op 1 februari 2001 (de ingangsdatum van de huurovereenkomst tussen verzoeker en de verhuurder van zijn woning) € 521,39 per maand.

Artikel 18, eerste en tweede lid:

“...1. Indien de verhuurder niet binnen zes weken na een schriftelijke aanzegging van de huurder (...) de daarin gestelde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, kan de huurder binnen twaalf maanden na het verstrijken van die termijn de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs, gelet op de ernst waarin de gebreken of tekortkomingen het woongenot schaden.

2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijs...”

### 2. Wet op de huurcommissies

Artikel 3, eerste lid:

“...Een huurcommissie heeft tot taak terzake van huur en verhuur van woonruimte

(...)

g. desverzocht ingevolge het bepaalde in artikel 18, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, uitspraak te doen omtrent de huurprijs die zij redelijk acht in verband met gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte...”

### 3. Wijziging regelgeving

Per 1 augustus 2003 is zowel de Huurprijzenwet woonruimte als de Wet op de huurcommissies ingetrokken. Bepalingen uit deze wetten zijn opgenomen in de per 1 augustus 2003 in werking getreden Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte en het per gelijke datum ingevoerde Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.