



Rapport

Datum: 1 juli 1998

Rapportnummer: 1998/258

Klacht

Op 10 oktober 1997 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer D. te Heemstede, met een klacht over een gedraging van de Huurcommissie Haarlem (ressorten Alkmaar, Den Helder, Haarlem, Hilversum, Hoorn en Zaanstad) te Haarlem. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt erover dat de Huurcommissie Haarlem (ressorten Alkmaar, Den Helder, Haarlem, Hilversum, Hoorn en Zaanstad) zijn verzoek heeft afgewezen om vergoeding van het griffierecht dat hij heeft moeten betalen om een oordeel te krijgen van de kantonrechter over zijn betalingsverplichting met betrekking tot de boven de huurprijs in rekening gebrachte servicekosten. De kantonrechter heeft geoordeeld dat de huurcommissie buiten de grenzen van het geschil tussen huurder en verhuurder was getreden omdat de huurcommissie, kennelijk op eigen initiatief, administratiekosten heeft vastgesteld.

ACHTERGRONDZie **BIJLAGE**.

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de Huurcommissie Haarlem (ressorten Alkmaar, Den Helder, Haarlem, Hilversum, Hoorn en Zaanstad) 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. Zij deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Feiten

1.1. Op 14 oktober 1994 ontving de Huurcommissie Haarlem van verzoeker het verzoek om een uitspraak te doen over zijn betalingsverplichting ten aanzien van de boven de (kale) huurprijs in rekening gebrachte kosten voor een boiler, gas, elektra, water en een glasverzekering over de periode 1 juli 1991 tot 1 juli 1992. Het verzoek werd ter zitting behandeld op 9 februari 1995.

In haar uitspraak, aan partijen verzonden op 21 februari 1995, stelde de huurcommissie de bijkomende kosten voor voornoemde periode op f 946,55. Het betrof hier kosten voor de boiler, gas, elektra, water, een glasverzekering en administratiekosten. De administratiekosten werden door de huurcommissie vastgesteld op f 46,07. De verhuurder bracht vervolgens verzoeker ook deze administratiekosten in rekening.

1.2. Omdat het verzoek aan de huurcommissie niet de administratiekosten betrof - deze

waren niet overeengekomen tussen huurder en verhuurder en tot dan toe ook nooit door de verhuurder in rekening gebracht - verzocht verzoeker de kantonrechter te Haarlem op 20 april 1995 om vaststelling van de bijkomende kosten over voornoemde periode en met name om een uitspraak te doen over de door de huurcommissie vastgestelde administratiekosten.

1.3. Op 6 oktober 1995 deed de kantonrechter uitspraak waarbij hij de uitspraak van de huurcommissie niet volgde. De bijkomende kosten over de gestelde periode werden door de kantonrechter vastgesteld op f 900,48. Hij overwoog daarbij onder meer het volgende: "Met de huurcommissie en (verhuurder; N.o.) is de kantonrechter van oordeel dat administratiekosten niet uitdrukkelijk tussen verhuurder en huurder behoeven te zijn overeengekomen, bij het aangaan van de huurovereenkomst en dat deze, indien aannemelijk is dat deze kosten ook daadwerkelijk zijn gemaakt door de verhuurder ook aan de huurder tot een redelijk bedrag in rekening mogen worden gebracht als bijkomende kosten. In het onderhavige geval is dit echter niet gebeurd en heeft de huurcommissie, kennelijk op eigen initiatief, die kosten vastgesteld. De commissie dient zich echter te beperken tot het doen van een uitspraak met betrekking tot de wel door (verhuurder; N.o.) aan (huurder; N.o.) in rekening gebrachte kosten, terwijl ook de vaststelling door de kantonrechter zich tot die kosten dient te beperken. Niet in rekening gebrachte kosten vallen dan ook buiten de grenzen van het geschil tussen partijen. Ten aanzien van de overige door de huurcommissie vastgestelde kosten bestaat tussen partijen thans geen verschil van mening meer, zodat deze conform de beslissing van de huurcommissie zullen worden vastgesteld." De kantonrechter zag aanleiding de kosten van het geding te compenseren en belastte iedere partij (huurder en verhuurder) met de eigen kosten. Voor verzoeker kwam dit neer op een bedrag van f37,50 wegens griffierecht.

1.4. Bij brief van 11 januari 1996 wendde verzoeker zich tot gedeputeerde staten van Noord-Holland met het verzoek hem het griffierecht te vergoeden dat hij had moeten betalen terzake van de door hem gevoerde procedure bij het kantongerecht naar aanleiding van de onjuiste beslissing van de Huurcommissie Haarlem. Gedeputeerde staten legden de kwestie voor aan de Huurcommissie Haarlem. De huurcommissie berichtte gedeputeerde staten bij brief van 19 februari 1996 geen aanleiding te zien tot vergoeding van het griffierecht aangezien het voeren van een vervolprocedure nu eenmaal proceskosten voor partijen met zich meebrengt, terwijl in de proceduregang niet de mogelijkheid is gecreëerd om deze kosten op te eisen bij het college dat in eerste instantie heeft geoordeeld. Gedeputeerde staten wezen het verzoek af bij brief van 21 maart 1996. Daarbij werd verwezen naar de reactie van de huurcommissie die in afschrift was bijgevoegd.

1.5. Bij brief van 3 juli 1997 verzocht verzoeker de Huurcommissie Haarlem om vergoeding van het door hem betaalde griffierecht. Bij brief van 17 juli 1997 deelde de huurcommissie verzoeker mede geen aanleiding te zien tot wijziging van haar standpunt.

2. Standpunt van verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtoomschrijving onder

KLACHT.**3. Standpunt van de Huurcommissie Haarlem**

In reactie op de klacht deelde de Huurcommissie Haarlem het volgende mede:

"...(Verzoeker; N.o.) klaagt erover dat hij geen vergoeding van de huurcommissie krijgt van de door hem betaalde kosten wegens griffierecht. Deze kosten heeft hij gemaakt bij het kantongerecht, omdat hij zich niet kon vinden in een uitspraak van de huurcommissie over de servicekosten. De kantonrechter vond namelijk dat de huurcommissie "op eigen initiatief" administratiekosten had betrokken in haar oordeel, en stelde de servicekosten vast, conform het verzoek van (verzoeker; N.o.), op een lager bedrag. Dat de kantonrechter inhoudelijk een andere beslissing neemt dan de huurcommissie, wil echter niet zeggen dat de huurcommissie niet tot dat oordeel had kunnen komen. Beide instanties zijn autonoom in hun oordeelsvorming en kunnen nu eenmaal over een bepaalde materie een tegengestelde mening zijn toegedaan. Dit is bij servicekosten frequent het geval, aangezien de wegingskosten die de huurcommissie dan wel de kantonrechter plegen te hanteren niet expliciet in de wet- en regelgeving zijn neergelegd.

Beide instanties kunnen zich uitspreken over de vergoedingen die zij redelijk achten (...) en spreken zich vervolgens uit over de betalingsverplichting (...). De kantonrechter geeft, mits daar om is verzocht, in zijn beschikking aan wie de kosten van de procedure moet betalen. Dit onderdeel van de beschikking van de kantonrechter behoort tot de inhoudelijke beoordeling van de voorgelegde casus. Mocht het zo zijn dat u, niettegenstaande het voorgaande, de mening bent toegedaan dat de huurcommissie tot vergoeding van het griffierecht zou moeten overgaan, omdat de huurcommissie zich gezien haar uitspraak niet behoorlijk zou hebben gedragen, dan zou ik nog gaarne het volgende willen opmerken. Hoewel dit nergens wordt vermeld in de door (verzoeker; N.o.) ter beschikking gestelde stukken, heb ik de indruk dat het betaalde bedrag wegens griffierecht wordt teruggevraagd van de huurcommissie, op grond van het gestelde in artikel 8:74 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Genoemd artikel spreekt ervan dat het betaalde griffierecht wordt vergoed door de rechtspersoon als door de rechtbank aangewezen, indien de rechtbank het beroep (tegen een uitspraak) gegrond verklaart. Artikel 8:75 Awb spreekt ervan dat de rechtbank de rechtspersoon aanwijst die de kosten moet vergoeden, indien een bestuursorgaan in de kosten wordt veroordeeld. In artikel 8:77 Awb staat nog vermeld dat in de uitspraak van de rechtbank vermeld moet worden bij gegrondverklaring van het beroep, welke geschreven of ongeschreven rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel geschonden wordt geoordeeld. De beschikking van de kantonrechter voldoet in zekere zin materieel, zij het niet formeel, aan de laatste voorwaarde. De kantonrechter vermeldt in zijn beschikking niets over eventuele vergoeding van het griffierecht, noch wordt verwezen naar een beroepsinstantie die, in het kader van het Bestuursrecht bevoegd zou zijn in dezen uitspraak te doen. Zou (verzoeker; N.o.) alsnog, ondanks bovenstaande, een uitspraak willen uitlokken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, dan staat hem, volgens de door hem zelf naar vorengebrachte stukken, geen andere weg open dan een beroep op de rechtbank, ervan uitgaande dat deze de zaak ontvankelijk verklaart. Een en

ander leidt ertoe dat de huurcommissie geen aanleiding ziet om de gewraakte griffierechten aan (verzoeker; N.o.) te vergoeden..."

Beoordeling

1. Verzoeker klaagt erover dat de Huurcommissie Haarlem zijn verzoek heeft afgewezen om vergoeding van het griffierecht dat hij heeft moeten betalen om een oordeel te krijgen van de kantonrechter over zijn betalingsverplichting met betrekking tot de boven de huurprijs in rekening gebrachte servicekosten. Hij acht de afwijzing niet terecht, nu de kantonrechter heeft geoordeeld dat de huurcommissie buiten de grenzen van het geschil tussen huurder en verhuurder was getreden omdat de huurcommissie, kennelijk op eigen initiatief, administratiekosten heeft vastgesteld.
2. Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de vraag welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de boven de (kale) huurprijs verschuldigde bijkomende kosten, kunnen zij, of één van hen, de huurcommissie en vervolgens eventueel nog de kantonrechter verzoeken hierover een uitspraak te doen (zie **ACHTERGROND**, onder 1. en 2.). De huurcommissie is weliswaar geen rechterlijke instantie in de zin van de Wet op de rechterlijke organisatie, maar wel een door de wetgever in het leven geroepen onafhankelijke instantie waaraan geschillen als hiervoor bedoeld over de betalingsverplichtingen van de huurder kunnen worden voorgelegd. Indien huurder en verhuurder zich conformeren aan de uitspraak van de huurcommissie, worden zij geacht de door de huurcommissie vastgestelde betalingsverplichting te zijn overeengekomen.
3. Wanneer de huurder het niet eens is met de uitspraak van de huurcommissie staat het hem vrij de kantonrechter te verzoeken zijn betalingsverplichting met betrekking tot de bijkomende kosten vast te stellen. Voor deze procedure is griffierecht verschuldigd. Indien de kantonrechter op het verzoek een beslissing geeft die afwijkt van de uitspraak van de huurcommissie brengt dit echter niet met zich dat de huurcommissie het voor de procedure bij het kantongerecht betaalde griffierecht dient te vergoeden. Een dergelijke verplichting van de huurcommissie is niet op de wet gebaseerd en is ook niet verenigbaar met de hoedanigheid van een bij wet ingestelde onafhankelijke instantie voor de beoordeling van de betalingsverplichtingen van huurders van woonruimten. De Huurcommissie Haarlem kan derhalve van de afwijzing van het verzoek om vergoeding van het door verzoeker betaalde griffierecht geen verwijt worden gemaakt. De onderzochte gedraging is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie Haarlem (ressorten Alkmaar, Den Helder, Haarlem, Hilversum, Hoorn en Zaanstad) te Haarlem, is niet gegrond.

BIJLAGE

Achtergrond

1. Wet op de huurcommissies

(Wet van 18 januari 1979, Stb. 16) Artikel 2, eerste lid:

"In het rechtsgebied van ieder kantongerecht is een huurcommissie. Zij heeft standplaats in de hoofdplaats van het kanton." Artikel 3, eerste lid:

"Een huurcommissie heeft tot taak ter zake van huur en verhuur van woonruimte a. (...) b. desverzocht ingevolge het bepaalde in de artikelen 10, tweede lid respectievelijk 13, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte aan de huurder of aan de verhuurder een met redenen omkleed schriftelijk advies uit te brengen respectievelijk een schriftelijke uitspraak te doen over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 10, eerste lid van genoemde wet bedoelde huurprijs of de in artikel 12, eerste lid van die wet bedoelde kosten;..."

2. Huurprijzenwet woonruimte

(Wet van 18 januari 1979, Stb. 15) Artikel 12, eerste lid:

"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, voor zover 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 lid:

"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."

Artikel 14, eerste lid:

"De huurder en de verhuurder kunnen zich ieder schriftelijk wenden tot de kantonrechter, in wiens kanton de woonruimte is gelegen, met het verzoek te verklaren, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 10, eerste lid, bedoelde huurprijs of de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten."

3. Algemene wet bestuursrecht

(Wet van 4 juni 1992, Stb. 315) Artikel 8:74, eerste lid:

"Indien de rechtbank het beroep gegrond verklaart, houdt de uitspraak tevens in dat aan de indiener van het beroepschrift het door hem betaalde griffierecht wordt vergoed door de door de rechtbank aangewezen rechtspersoon."