

Rapport

Datum: 29 september 1998
Rapportnummer: 1998/406

Klacht

Op 10 juni 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer O. te Zeist, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) te Utrecht. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd: Verzoeker klaagt er over dat de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) heeft geweigerd de behandeling van zijn verzoek ex artikel 13 lid 1 van de Huurprijzenwet woonruimte aan te houden, hoewel hij heeft laten weten dat hij, noch zijn raadsman de hoorzitting van 18 juni 1998 zou kunnen bijwonen.

Achtergrond

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 bedoelde betalingsverplichting. De verzoeker en diens wederpartij ontvangen een afschrift van deze uitspraak."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) 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. Verzoeker berichtte dat het verslag hem geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Feiten

1.1. Medio 1997 diende verzoeker bij de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) (verder: de huurcommissie) een verzoekschrift in op grond van artikel 13, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte. Begin juni 1998 ontving verzoeker een oproep om op 18 juni 1998 ter zitting van de huurcommissie te verschijnen.

1.2. Per faxbericht van 4 juni 1998 deelde verzoeker de huurcommissie het volgende mee: "...Heden ontving ik uw oproep om op d.d. 18 juni a.s. om 10.55 uur ter zitting te verschijnen. Aangezien het nu al 4 juni is en ik voor 18 juni geen advocaat meer kan krijgen. De zitting is te belangrijk om hem schriftelijk af te handelen en ik wil persoonlijk ter zitting aanwezig kunnen zijn om nog het een en ander mondeling toe te lichten. Ik verzoek u uitstel te verlenen voor de periode van minimaal vijf weken. (20 juli t/m 08 augustus of nog later) zodat de zitting door ondergetekende en raadsman goed voorbereid kan worden..."

1.3. Op 8 juni 1998 nam een medewerker van het secretariaat van de huurcommissie telefonisch contact op met verzoeker. Hij deelde verzoeker mee dat de behandeling van zijn verzoekschrift niet zou worden aangehouden.

1.4. In een brief van 8 juni 1998 deelde verzoeker de voorzitter van de huurcommissie het volgende mee:

"...Omdat wij i.v.m. onze vakantie niet ter zitting aanwezig kunnen zijn, is dit ook niet mogelijk voor onze raadsman welke ons is toegewezen via de rechtsbijstandsverzekering. Onze toegewezen raadsman heeft die dag zitting voor het Gerechtshof in Den Haag. Dit was voor mij aanleiding om aanhouding van de zaak te vragen, dit is geweigerd door dhr (...) werkzaam bij uw commissie. Graag had ik in het bijzijn van onze raadsman nog het e.e.a. willen toelichten daarom vraag ik u nogmaals als voorzitter de zaak aan te houden tot na uw vakantie. Mocht u ook dit afwijzen dan zal ik bijgaande stukken in de procedure willen brengen. Mocht u de aanhouding afwijzen dan zal ik hierover een klacht indienen bij de Nationale ombudsman te 's-Gravenhage. Ik vertrouw erop dat u tot aanhouding over zult gaan, zodat wij in de gelegenheid worden gesteld om de zitting goed voor te kunnen bereiden. Nu wordt er precies 14 dagen van te voren kenbaar gemaakt wanneer er zitting is, en het verzoekschrift is al bijna een jaar oud, dan maakt enkele weken ook niets meer uit..."

1.5. Bij brief, verzonden 11 juni 1998, antwoordde de voorzitter van de huurcommissie verzoeker als volgt:

"...Op 8 juni jl. is u telefonisch reeds door de heer (...) van het secretariaat van de Commissie medegedeeld dat de Commissie aan uw verzoek om de hoorzitting op een andere datum te houden niet kan voldoen. Ik zie thans geen aanleiding om van het door de Commissie geformuleerde beleid omtrent het verlenen van uitstel af te wijken. Ter informatie zal ik hieronder het beleid van de Commissie inzake het verlenen van uitstel m.b.t. te houden hoorzittingen weergeven. De Huurcommissie honoreert verzoeken om

uitstel van de mondelinge behandeling ter zitting in principe niet. Bij zeer hoge uitzondering kan van deze regel worden afgeweken. Dergelijke uitzonderingssituaties doen zich bijvoorbeeld voor bij sterfgevallen in de naaste familie van een van beide partijen, of bij ernstige ziekte waarbij plotselinge ziekenhuisopname noodzakelijk is. Indien zich eventueel een dergelijke uitzonderingssituatie voordoet dient het secretariaat van de Commissie altijd in overleg met de voorzitter van de Commissie te treden om te bepalen of al dan niet uitstel moet worden verleend. De Huurcommissie heeft bovenstaand beleid geformuleerd, waarbij enerzijds partijen voldoende mogelijkheden worden geboden hun belangen te (laten) behartigen. Indien partijen niet zelf bij de hoorzitting aanwezig kunnen zijn, bestaat er nog de mogelijkheid de belangen te laten behartigen. Immers de uitnodiging voor de zitting en het eventueel aanwezige rapport van voorbereidend onderzoek worden tenminste twee weken voor de zittingsdatum aan partijen verzonden. Tevens wordt dan aangegeven dat partijen zich op de hoorzitting eventueel kunnen laten vertegenwoordigen, dan wel dat zij schriftelijk voor de zitting kunnen reageren. Aan de andere kant heeft het door de Commissie geformuleerde beleid hieromtrent een praktische reden. Door het slechts bij zeer hoge uitzondering verlenen van uitstel, loopt de afhandeling van de bij de Commissie aanhangig gemaakte zaken binnen een redelijke termijn - hetgeen tevens in het belang van partijen is - geen gevaar..."

1.6. Per faxbericht en brief van 16 juni 1998 liet verzoeker de huurcommissie weten te blijven bij zijn verzoek om uitstel. In een brief van 17 juni 1998 deelde de secretaris van de huurcommissie verzoeker onder verwijzing naar de brief van de voorzitter van de huurcommissie mee dat geen uitstel zou worden verleend.

2. Standpunt van verzoeker

2.1. Het standpunt van verzoeker is in het kort weergegeven in de klachtformulering onder **KLACHT**.

2.2. In zijn verzoekschrift merkte verzoeker onder meer het volgende op:

"Ondergetekende verzoekt zijn raadsman, na ontvangst van de uitnodiging naar de zitting te gaan, omdat ondergetekende i.v.m. zijn vakantie is verhinderd. De raadsman laat weten ook niet ter zitting te kunnen verschijnen i.v.m. een zaak voor het Gerechtshof in Den Haag. De raadsman verzoekt ondergetekende voor een aantal weken aanhouding te vragen aan de Huurcommissie. Op d.d. 04.06.98 vraagt ondergetekende voor een aantal weken aanhouding van de zitting, aan het secretariaat van de Huurcommissie Utrecht. Op d.d. 08.06.98 laat dhr (...) van de Huurcommissie telefonisch weten dat er geen aanhouding wordt verleend, hij motiveert zijn beslissing niet, maar laat alleen weten verder geen uitlatingen te doen. Omdat deze zaak al per 01.07.97. bij de huurcommissie loopt zie ondergetekende niet in waarom men geen aanhouding kan verlenen, de zaak loopt per slot van rekening al bijna een jaar en dan maakt enkele weken ook niets meer uit."

3. Standpunt van de huurcommissie Utrecht

In reactie op de klacht van verzoeker liet de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) het volgende weten:

"...Het is vast beleid bij de huurcommissies in Utrecht en Amersfoort om alleen in

uitzonderingssituaties aan een huurder of verhuurder uitstel te verlenen van de mondelinge behandeling op een reeds op een bepaalde datum en tijdstip vastgestelde zitting. Partijen die bij de huurcommissie een geschil aanhangig hebben gemaakt, zijn niet verplicht op de zitting te verschijnen. Zij hebben bovendien de mogelijkheid zich te laten vertegenwoordigen door een advocaat of een gemachtigde. Bovendien kan voorafgaande aan de behandeling alsnog schriftelijk worden gereageerd. Ook een faxbericht wordt als schriftelijke reactie geaccepteerd. Van een uitzonderingssituatie is sprake als huurder of verhuurder rond de zittingsdatum plotseling in het ziekenhuis moeten worden opgenomen en tevens bij sterfgevallen in de naaste familie. Dit vaste beleid is ontstaan om de planning van de zittingen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Herhaaldelijk vraagt een partij om de meest uiteenlopende redenen om uitstel. Als er ruime mogelijkheid voor uitstel zou worden geboden, zou dat grote organisatorische problemen met zich mee kunnen brengen. Zo moet eerst worden nagegaan of de tegenpartij instemt met het verzoek tot uitstel (deze partij kan er belang bij hebben dat de zitting zo snel mogelijk plaatsvindt) en zo ja, dan moet opnieuw een zitting worden gepland waarvoor partijen ook weer moeten worden uitgenodigd. (Verzoeker; N.o.) heeft uitstel verzocht in verband met zijn vakantie en omdat zijn raadsman, zo schrijft (verzoeker; N.o.), op de desbetreffende dag verhinderd was in verband met een zaak bij het Gerechtshof in Den Haag. Van een uitzonderingssituatie was in dit geval geen sprake nog daargelaten de vraag of een pro-fessionele raadsman niet bij verhindering om welke reden dan ook, voor een vervanger zou behoren te zorgen."

Beoordeling

1. Verzoeker klaagt er over dat de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht; verder: de huurcommissie) niet heeft voldaan aan zijn verzoek om aanhouding van de behandeling van het verzoekschrift dat hij op grond van artikel 13, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte had ingediend (zie **ACHTERGROND**). Verzoeker had gevraagd om aanhouding, omdat hij op de door de huurcommissie aangegeven datum niet ter zitting kon verschijnen vanwege vakantie. Verzoeker wees er tevens op dat zijn raadsman niet op de geplande datum en tijd ter zitting kon verschijnen vanwege verplichtingen elders.
2. De huurcommissie liet weten dat het - met het oog op een zo efficiënt mogelijke planning van de zittingen - vast beleid was om alleen in uitzonderingssituaties te voldoen aan een verzoek om aanhouding van de mondelinge behandeling op een reeds op een bepaalde datum en een bepaald tijdstip vastgestelde zitting. In dat verband wees de huurcommissie er onder meer op dat partijen niet verplicht zijn om op de zitting te verschijnen, maar dat zij zich ook kunnen laten vertegenwoordigen. Bovendien kan ook voorafgaande aan de behandeling ter zitting schriftelijk worden gereageerd. De huurcommissie liet weten bij hoge uitzondering bereid te zijn tot uitstel van de behandeling van een zaak ter zitting. Daarbij moest het gaan om een ziekenhuisopname van de

huurder of verhuurder, of een sterfgeval in de naaste familie.

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 aanzienlijke vertragingen in de afdoening van zaken. Zo bezien, kan de desbetreffende vaste praktijk de toets der kritiek doorstaan.

4. Gezien de gronden waarop het verzoek om aanhouding van verzoeker was gebaseerd, hoefde de huurcommissie er in dit geval niet van uit te gaan dat er sprake was van een uitzonderlijke situatie die het aanhouden van de zaak rechtvaardigde. Het was daarom niet onjuist dat de huurcommissie het verzoek om aanhouding van de zaak heeft afgewezen. De onderzochte gedraging is behoorlijk. **CONCLUSIE** De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie Utrecht (ressorten Amersfoort en Utrecht) is niet gegrond.