



Rapport

Datum: 19 november 1998
Rapportnummer: 1998/507

KLACHT Op 3 juni 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw G. te 's-Gravenhage (voorheen Leiden), met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Leiden te Leiden. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoekster verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoekster klaagt erover dat de (voorzitter van de) huurcommissie in het ressort Leiden: - tot op het moment dat zij zich tot de Nationale ombudsman wendde niet heeft beslist op het verzoekschrift dat zij op 3 juni 1997 had ingediend op grond van artikel 11a van de Huurprijzenwet woonruimte; - Op de zitting van 24 november 1997 heeft getracht partijen tot overeenstemming te brengen over het splitsen van de huurprijs in een bedrag aan kale huur en een bedrag aan servicekosten; - niet heeft aangegeven wanneer een definitieve uitspraak zou volgen op het verzoekschrift. **ACHTERGROND Huurprijzenwet woonruimte** (Wet van 18 januari 1979, Stb. 15) Artikel 1, eerste lid:

"In deze wet wordt verstaan onder:

(...) e. huurprijs: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte..." Artikel 11a:

- "1. Indien een overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte en partijen bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, kan de huurder de huurcommissie (...) schriftelijk en met redenen omkleed verzoeken uitspraak te doen over de vraag of partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen. (...)
2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak. (...) Indien de huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit de bij of krachtens algemene maatregel van bestuuraangegeven ten minste redelijke huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij als voorschotbedrag ter zake van de vergoedingen voor het meerdere uit een bedrag van 25 procent van die huurprijs. (...)
3. De huurcommissie kan de in de eerste volzin van het tweede lid bedoelde termijn met ten hoogste twee maanden verlengen. Zij stelt partijen van de duur van de verlenging in kennis..."

Onderzoek

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

Vervolgens werd verzoekster in de gelegenheid gesteld op de door de huurcommissie verstrekte inlichtingen te reageren. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. Verzoekster berichtte dat zij afzag van een reactie op het verslag. De reactie van de huurcommissie gaf aanleiding het verslag op enkele

punten aan te passen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. Feiten

1. Verzoekster huurt per 1 mei 1997 een woning in de particuliere sector in Leiden. Voor het gebruik van deze woning was verzoekster met de verhuurder een all-in prijs van f 850 per maand overeengekomen.
2. Bij schrijven van 26 mei 1997 liet verzoekster de verhuurder het volgende weten: "...Ten eerste wil ik zeggen dat ik met ongelooflijk veel plezier woon in mijn nieuwe woning. Het is heerlijk rustig en ik heb er enorm veel plezier van. De reden van mijn schrijven is de volgende:
graag zou ik een splitsing willen van mijn all-in huurprijs van fl. 850,- per maand in een kale huurprijs en een bedrag voor de servicekosten. Hopelijk kunt u hieraan voldoen..."
3. Op 3 juni 1997 diende verzoekster bij de huurcommissie in het ressort Leiden een verzoek in om de all-in prijs te splitsen, zoals bedoeld in artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte. De huurcommissie ontving dit verzoek op 10 juni 1997.
4. Naar aanleiding van dit verzoek stelde het secretariaat van de huurcommissie op 9 oktober 1997 een voorbereidend onderzoek in naar de desbetreffende woning. Blijkens het van dit onderzoek opgemaakte rapport werden aan deze woning 66 punten toegekend.
5. Op 24 november 1997 werd dit verzoek behandeld tijdens een zitting van de huurcommissie.
6. Bij brief van 29 januari 1998 richtte de zittingsecretaris van de huurcommissie zich tot verzoekster. In deze brief is het volgende gesteld: "...Tijdens de zitting (van 24 november 1997; N.o.) heeft de commissie u en uw verhuurder gewezen op de gevolgen bij huurovereenkomsten waarbij tussen partijen een zogenaamde all-in prijs is overeengekomen. Om die reden heeft de commissie ter zitting u en uw verhuurder alsnog de gelegenheid gegeven om de overeengekomen all-in prijs te splitsen in een voor beide partijen aanvaardbaar bedrag voor de kale huurprijs en een bedrag voor de bijkomende kosten. Ik verzoek u (...) binnen tien dagen (...) schriftelijk mee te delen of, en zo ja op welke wijze, u en uw verhuurder overeenstemming hebben bereikt inzake een splitsing van de overeengekomen all-in prijs..."
7. Bij brief van 1 februari 1998 deelde verzoekster de huurcommissie mee dat sinds de zitting van 24 november 1997 geen overeenstemming was bereikt met de verhuurder. In deze brief verzocht zij de huurcommissie om met spoed een definitieve uitspraak te doen.
8. De zittingsecretaris van de huurcommissie richtte zich bij brief van 13 maart 1998 tot de verhuurder met het verzoek om haar binnen een week mee te delen of, en zo ja op welke wijze, de ter zitting van 24 november 1997 tussen verhuurder en verzoekster gemaakte

afpraak dat de all-in prijs zou worden gesplitst in een bedrag ter zake van kale huur van f 600 per maand en een bedrag van f 250 per maand voor bijkomende kosten, was nagekomen. De huurcommissie wees de verhuurder er daarbij op dat zij bij het uitblijven van een tijdige reactie alsnog uitspraak zou doen.

9. In reactie daarop liet de verhuurder bij brief van 17 maart 1998 het volgende weten aan verzoekster:

"...In navolging van de beslissing van de huurcommissie dd 24 november 1997, waarbij u zich akkoord verklaard heeft met een splitsing van de all-in prijs van f 850,00 per maand in een kale huurprijs van f 600,00 per maand en een bedrag van f 250,00 per maand voor de bijkomende kosten, berichten wij u dat een eindafrekening zal plaatsvinden zodra wij de cijfers van de jaarrekening van de accountant hebben ontvangen..." De verhuurder stuurde een kopie van zijn brief aan verzoekster naar de huurcommissie.

10. Verzoekster liet vervolgens bij brief van 27 maart 1998 aan de verhuurder weten dat de genoemde uitsplitsing voor haar niet aanvaardbaar was omdat zij naar haar mening op grond van de Huurprijzenwet woonruimte slechts een bedrag van f 292,58 per maand verschuldigd zou zijn wegens kale huur, en een bedrag van f 73,15 per maand wegens servicekosten. Verzoekster stuurde een kopie van deze brief aan de huurcommissie. In de aanbiedingsbrief, van eveneens 27 maart 1998, drong zij er bij de huurcommissie op aan met spoed een definitieve uitspraak te doen.

11. Bij brief van 13 april 1998 diende verzoeksters vader mede namens verzoekster bij de voorzitter van de huurcommissie een klacht in over de wijze waarop het verzoek van verzoekster van 3 juni 1997 was behandeld. Hij schreef onder meer het volgende:

"...Door de verhuurder werd voor twee kleine kamers en een kleine keuken bij aanvang van de huurovereenkomst een all-in prijs ad fl. 850,- bedongen, hetgeen wettelijk niet is toegestaan en bovendien excessief hoog is voor zo'n kleine woonruimte. Blijkens het rapport van voorbereidend onderzoek dient de woonruimte te worden gewaardeerd met 66 punten. Het verzoek ex art. 11a der wet strekt er dan ook in de eerste plaats toe om vast te stellen dat er sprake is van een all-in prijs, terwijl - ter bepaling van de (kale) huurprijs - voorts de wettelijk voorgeschreven sanctie daarop dient te worden toegepast, inhoudende dat de huurprijs dient te zijn: 55% van de maximaal redelijk huurprijs, zijnde 55% van fl. 531,96 is fl. 292,57, te verhogen met 25% voor servicekosten ad fl. 73,14, zijnde totaal fl. 365,71 per maand. Ter zitting echter werd de niet terzake kundige huurster (verzoekster; N.o.) door u overbluft met het onzinnige, haar door u opgedrongen, voorstel dat ter plekke de huurprijs maar even gesplitst zou moeten worden in fl. 600,- kale huurprijs en fl. 250,- bijkomende kosten dus fl. 850,- totaal, waarmede de klus voor u dan kennelijk was afgedaan! U bent hiermede uw bevoegdheden verre te buiten gegaan. Het is niet de taak van de Huurcommissie deze kwestie aldus af te doen. Zulks mist elke rechtsgrond terwijl u de wettelijke procedure en voorschriften daarmede geheel aan uw laars lapt. (...) In haar brief d.d. 29.1.98 (bedoeld is kennelijk: 1 februari 1998; N.o.) heeft mijn dochter dan ook, in antwoord op een daaraan voorafgaand schrijven van het secretariaat duidelijk gemaakt dat er geen overeenkomst in dier voege is geweest en ook niet zal komen. Zij verlangt slechts uitspraak conform de wet! (...) Ik verzoek u thans dringend schriftelijk uitspraak conform de

wettelijke regelgeving te doen binnen 10 dagen na datering van deze brief." Verzoeksters vader trok deze klacht later weer in.

12. Bij verzoekschrift van 1 juni 1998 richtte verzoekster zich tot de Kantonrechter te Leiden met het verzoek de kale huurprijs vast te stellen op f 365,71 per maand en het voorschotbedrag ter zake van bijkomende kosten op f 73,14 per maand.

13. Op 3 juli 1998 - een maand nadat verzoekster zich tot de Nationale ombudsman had gewend - verstuurde de huurcommissie haar uitspraak naar aanleiding van het verzoek van verzoekster van 3 juni 1997 aan verzoekster en aan de verhuurder. Deze uitspraak was gedateerd 24 november 1997. De uitspraak hield in dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst geen all-in huurprijs waren overeengekomen, en dat de kale huurprijs met ingang van 1 mei 1997 f 600 per maand bedroeg. In deze uitspraak is onder meer het volgende gesteld:

"...Ter zitting (van 24 november 1997; N.o.) is het volgende gebleken. (...) De commissie heeft, alvorens uitspraak te doen, de partijen alsnog de gelegenheid gegeven het geschil in der minne te schikken. Huurster en verhuurder zijn vervolgens op grond van de geaccordeerde woningkwaliteit een huurprijs overeengekomen van f 600,00 per maand.

(...) De commissie overweegt dat:

(...) - de partijen hebben afgesproken, nadat artikel 11a Hpw en de gevolgen daarvan waren uitgelegd, de huurprijs vanaf de aanvang van de huurovereenkomst vast te stellen op f 600,00 per maand en het voorschot voor de servicekosten op een nader te bepalen bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de verwachte werkelijke kosten voor de overeengekomen leveranties en diensten; als dat bedrag niet ver afwijkt van f 250,00 per maand zal dat bedrag als voorschot worden aangehouden waarvan na afloop van het boekjaar in de afrekening verantwoording zal worden gegeven; - de commissie zal besluiten overeenkomstig de afspraak tussen de partijen, nu die afspraak past in het kader van de huurprijswetgeving..."

14. De Kantonrechter te Leiden deed op 5 augustus 1998 uitspraak in de door verzoekster op 1 juni 1998 aanhangig gemaakte zaak. De kantonrechter overwoog onder meer het volgende:

"Nu partijen in de loop van een op 3 juni 1997 gestarte procedure ex artikel 11a Hpw een huurprijs zijn overeengekomen is het redelijk dat deze huurprijs geldt met ingang van 1 juli 1997. Derhalve bestaat tussen partijen met ingang van 1 juli 1997 geen all-in huurprijs meer met betrekking tot de woonruimte (...) te Leiden. Voorts is het redelijk dat het voorschot met betrekking tot bijkomende kosten op f 150,00 per maand wordt gesteld, nu partijen daarover op 24 november 1997 geen eenduidige afspraken hebben gemaakt."

B. Standpunt verzoekster

Het standpunt van verzoekster is weergegeven onder **KLACHT**. In haar verzoekschrift stelde zij in dat verband het volgende:

"...De voorzitter heeft tijdens deze zitting (van 24 november 1997; N.o.) in strijd met de wet gehandeld door te proberen een deal te sluiten tussen huurder en verhuurder, waarmee hij zijn bevoegdheden verre te buiten is gegaan en hetgeen in strijd is met de wet. Tevens heeft hij tijdens de zitting niet aangegeven wanneer een definitieve uitspraak zou volgen.

De wettelijke termijn van 4 maanden waarbinnen uitspraak moet worden gedaan, is inmiddels al ver overschreden en tot op heden heeft ondergetekende geen uitspraak van de Huurcommissie mogen ontvangen. Dit houdt concreet in dat ondergetekende ernstig financieel gedupeerd wordt, tevens wordt een in de wet vastgelegde rechtsgang op onaanvaardbare wijze belemmerd. Tot op heden hebben ook telefonische verzoeken en een schriftelijk verzoek van de vader van ondergetekende richting het secretariaat van de huurcommissie om uitspraak te doen geen enkel resultaat opgeleverd..."

C. Standpunt huurcommissie

1. De huurcommissie in het ressort Leiden merkte in het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman in de eerste plaats het volgende op:

"Uit de hernieuwde beschouwing van deze stukken en termijnen komt de indruk naar voren dat de huurster bewust een all-in prijs heeft afgesproken, die zij zelf "te hoog" en "onwettig" noemt, met het oogmerk om deze direct daarna via de procedure van artikel 11a Hpw (de Huurprijzenwet woonruimte; N.o.) te laten reduceren tot het minimale niveau van huurprijzen en kosten voor deze woning. Hiervoor is de bescherming van de Hpw niet bedoeld. Gelukkig konden de partijen tot een minnelijke regeling van het probleem komen."

2. Vervolgens reageerde de huurcommissie als volgt op de drie klachtonderdelen:

"...Het eerste deel van de klacht gaat erom dat de huurcommissie tot aan de indiening van de klacht niet zou hebben beslist op een verzoekschrift van 3 juni 1997 op grond van artikel 11a van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw). De huurcommissie had op 24 november 1997 na afloop van de zitting de beslissing genomen. De klacht is daarom ongegrond. De partijen in een geschil worden altijd voorafgaande aan de zitting tijdig door het secretariaat schriftelijk op de hoogte gesteld wanneer de beslissing wordt genomen en wanneer het afschrift van de uitspraak wordt toegezonden (...). Aldus kunnen ook de partijen die niet ter zitting verschijnen weten hoe de gang van zaken is. Ook aan de klaagster was die informatie tijdig toegezonden bij de stukken voor de zitting, en zij kon dit dus toen al weten. De klacht betreft ten tweede dat de commissie op de zitting van 24/11/1997 heeft getracht de partijen tot overeenstemming te brengen over de splitsing van de overeengekomen prijs. (...) Het streven naar een minnelijke oplossing kan op zichzelf niet anders dan prijzenswaardig worden beschouwd. (...) De klaagster heeft (...) geen enkele aanwijzing voor de juistheid van de klacht gegeven. Ook in het woning-dossier is daarvoor geen aanwijzing aangetroffen. Ten overvloede zij vermeld dat de commissie ter zitting zonodig uitleg geeft van de wetsregels en de gevolgen daarvan, zodat de partijen de consequenties van hun handelen kunnen overzien. In dit geval had de huurster haar verzoek van 26 mei 1997 aan de verhuurder (...) niet gemotiveerd. Haar argumenten dat de all-in prijs onwettig zou zijn en zou moeten leiden tot een huurprijs van f 292,57, werden pas in haar brief van 27/03/1998 aan de verhuurder geopenbaard. Enige uitleg was daarom op zijn plaats. Het derde deel van de klacht, inhoudende dat niet was aangegeven wanneer een definitieve uitspraak zou volgen, is reeds hierboven beantwoord. Het secretariaat had daaromtrent voorafgaande aan de zitting bericht gegeven. Dit deel

van de klacht is daarom ongegrond. Wel kan hieraan worden toegevoegd dat de commissie de verzending van het afschrift van de uitspraak had aangehouden om te controleren of de partijen zich aan hun afspraak zouden houden..."

3. Bij haar reactie stuurde de huurcommissie als bijlage een exemplaar van het informatieblad mee, dat voorafgaande aan zittingen van de huurcommissie aan belanghebbenden wordt toegestuurd. In dit informatieblad is onder andere het volgende gesteld:

"...De beslissing wordt pas na de zitting genomen. Na ongeveer twee maanden wordt deze aan u toegezonden..." **D. Reactie verzoekster** In reactie op het standpunt van de huurcommissie deelde verzoekster samenvattend mee dat de huurcommissie te Leiden er naar haar mening een potje van maakt door een eigen beleid te voeren zonder zich al te veel te storen aan de wettelijke voorschriften. **BEOORDELING**

I. . Ten aanzien van het uitblijven van een uitspraak

1. Verzoekster heeft er in de eerste plaats over geklaagd dat de huurcommissie in het ressort Leiden een jaar na de indiening van haar verzoekschrift van 3 juni 1998 nog steeds geen beslissing had genomen. In haar verzoekschrift had verzoekster de huurcommissie gevraagd om de met haar verhuurder overeengekomen all-in prijs voor de door haar gehuurde woning te splitsen in een huurprijs en in een prijs voor bijkomende kosten.

2. In het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman stelde de huurcommissie zich op het standpunt dat verzoeksters klacht op dit onderdeel ongegrond was omdat de huurcommissie op 24 november 1997 na afloop van de zitting een beslissing had genomen. In dat verband merkte de huurcommissie nog op dat zij de verzending van de uitspraak had aangehouden om te controleren of de partijen zich aan hun afspraak zouden houden.

3. Uit het onderzoek van de Nationale ombudsman is gebleken dat de huurcommissie op 29 januari 1998, dat wil zeggen ruim twee maanden na de zitting van de huurcommissie, verzoekster heeft benaderd met de vraag of zij de huurcommissie wilde meedelen of zij met de verhuurder overeenstemming had bereikt over de door verzoekster verlangde splitsing. Nadat verzoekster de huurcommissie op 1 februari 1998 had meegedeeld dat er geen overeenstemming was bereikt en dat zij op korte termijn een uitspraak wenste, duurde het tot 3 juli 1998 voordat de huurcommissie aan verzoekster en aan de betrokken verhuurder een afschrift zond van haar uitspraak waarin zij bepaalde dat bij het aangaan van de desbetreffende huurovereenkomst geen all-in prijs was overeengekomen, en waarin zij de kale huurprijs met ingang van 1 mei 1997 vaststelde op f 600 per maand. Deze uitspraak was gedateerd 24 november 1997.

4. Op grond van artikel 11a, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte dient de huurcommissie binnen vier maanden na de ontvangst van een dergelijk verzoek schriftelijk uitspraak te doen. De huurcommissie kan deze termijn op grond van het derde lid van genoemd artikel met ten hoogste twee maanden verlengen.

5. De huurcommissie ontving het verzoekschrift van verzoekster van 3 juni 1997 op 10 juni 1997. Gelet op bedoelde bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte had de

huurcommissie, die in dit geval geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om de termijn te verlengen, uiterlijk op 10 oktober 1997 schriftelijk uitspraak moeten doen.

6. De huurcommissie stuurde haar uitspraak pas ruim een half jaar na het verstrijken van deze wettelijke termijn aan partijen. Het enkele feit dat de huurcommissie deze uitspraak heeft gedateerd op 24 november 1997 - de dag van de zitting - kan er niet aan afdoen dat zij in strijd met artikel 11a van de Huurprijzenwet woonruimte heeft gehandeld door verzoekster pas in juli 1998 haar uitspraak toe te zenden.

7. Voor zover de huurcommissie van mening was dat de uitspraak kon worden aangehouden omdat verzoekster en de verhuurder wellicht tot overeenstemming zouden komen of om te controleren of verzoekster en de verhuurder zich aan hun tijdens de zitting van 24 november 1997 gemaakte afspraak zouden houden, wordt geoordeeld dat voor het aanhouden van de zaak geen grond meer bestond nadat verzoekster op 1 februari 1998 had laten weten dat er geen overeenstemming was bereikt. Het is daarom niet juist dat het daarna nog ruim vijf maanden heeft geduurd voordat de huurcommissie haar uitspraak verzond. Op dit onderdeel is de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

II. . Ten aanzien van de poging om de partijen tijdens de zitting tot overeenstemming te brengen

1. Verzoekster heeft er in de tweede plaats over geklaagd dat de voorzitter van de huurcommissie tijdens de zitting van 24 november 1997 heeft geprobeerd de verhuurder en haar tot overeenstemming te brengen over het splitsen van de huurprijs in een bedrag aan kale huur en een bedrag aan servicekosten. Blijkens een brief die haar vader de huurcommissie op 13 april 1998 stuurde, was verzoekster overbluft geraakt door het voorstel dat de voorzitter van de huurcommissie tijdens de zitting had gedaan om de all-in prijs van f 850 te splitsen in een (kale) huurprijs van f 600 en een bedrag van f250 voor bijkomende kosten.

2. In het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman deelde de huurcommissie mee dat het streven naar een minnelijke oplossing op zichzelf niet anders dan prijzenswaardig kan worden beschouwd.

3. In het algemeen dient het te worden toegejuicht wanneer een huurcommissie tijdens een zitting pogingen onderneemt om de betrokken partijen tot elkaar te brengen. Verzoekster kan dan ook niet worden gevolgd in haar klacht dat de voorzitter van de huurcommissie tijdens de zitting van 24 november 1997 heeft aangestuurd op een compromis. Op dit onderdeel is de onderzochte gedraging dan ook behoorlijk. **III. Ten aanzien van de informatieverstrekking over de datum van de uitspraak**

1. Verzoekster heeft er in de derde plaats over geklaagd dat de huurcommissie haar niet heeft aangegeven wanneer een definitieve uitspraak zou volgen op haar verzoekschrift van 3 juni 1997.

2. De huurcommissie heeft er in het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman op gewezen dat het secretariaat van de huurcommissie de betrokken partijen altijd voorafgaande aan de zitting schriftelijk mededeelt wanneer de beslissing wordt genomen en wanneer het afschrift van de uitspraak wordt verzonden. In dat verband

verwees zij naar een informatieblad dat vóór de zitting aan de betrokkenen wordt toegezonden. In dit blad is aangegeven dat de beslissing pas na de zitting wordt genomen, en dat de uitspraak na ongeveer twee maanden wordt toegezonden.

3. Uit het onderzoek van de Nationale ombudsman is gebleken dat de huurcommissie twee maanden na de zitting nog geen uitspraak had verstuurd. Voorts is gebleken dat de huurcommissie verzoekster ondanks haar brieven van 1 februari, 27 maart en 13 april 1998 - waarin zij telkens aandrang op een spoedige uitspraak - niet tussentijds heeft geïnformeerd over de termijn waarop zij een uitspraak kon verwachten.

4. Uit het voorgaande volgt dat de huurcommissie heeft nagelaten verzoekster ter zake adequaat te informeren. Dit is niet juist. Ook op dit onderdeel is de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie te Leiden is gegrond ten aanzien van het tijdstip waarop zij uitspraak heeft gedaan en ten aanzien van de informatieverstrekking daarover. Ten aanzien van de poging partijen tijdens de zitting tot overeenstemming te brengen is de klacht niet gegrond.