

WR 2014/79: Huurprijs woonruimte – procesrecht: ontvankelijkheid; termijnoverschrijding? toetsing aanvangshuurprijs huurcommissie; huurtoeslag binn...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Huurcommissie	Datum:	8 mei 2013
Magistraten:	Mr. S.A. Horn-Kruijer, F.C. van Dam, mr. C.A. Oskam	Zaaknr:	ZKN-2013-001668
Conclusie:	-		
Noot:	mr. H.M. Meijerink	Roepnaam:	-
Brondocumenten:	Uitspraak, Huurcommissie, 08-05-2013		

Wetgeving: (art. 7:249 BW; art. 11 lid 1 UHW; art. 5 lid 2 Wht)

Brondocument: Huurcie., 08-05-2013, nr ZKN-2013-001668

Essentie

Huurprijs woonruimte – procesrecht: ontvankelijkheid; termijnoverschrijding? toetsing aanvangshuurprijs huurcommissie; huurtoeslag binnen 6 maanden aangevraagd

Samenvatting

De huurovereenkomst is ingegaan op 4 juli 2011. Huurder heeft niet zelf rechtstreeks binnen 6 maanden een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie ingediend. Daarom heeft de voorzitter van de huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk verklaard omdat het te laat was. Huurder komt hiertegen in verzet. Huurder heeft aangetoond dat op 11 juli 2011 huurtoeslag is aangevraagd bij de Belastingdienst. De Huurcommissie oordeelt dat het verzoek (om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen (aanvangs)huurprijs) via de aanvraag voor huurtoeslag conform art. 11 lid 1 UHW op tijd is ingediend.

Partij(en)

K. Vellu-Hackney
tegen
Woonbron Delfshaven

Uitspraak

Betreft: Van Oosterzeestraat 43 B-2E, 3022 XJ ROTTERDAM

Inleiding

Op 8 mei 2013 heeft de Huurcommissie het verzet van huurder tegen de uitspraak van de voorzitter behandeld. Hierna leest u tot welke uitspraak de Huurcommissie over dat verzet is gekomen, wat de gevolgen van die uitspraak zijn.

Kern van de uitspraak

Het verzet is gegrond. Het verzoek is op tijd ingediend. Het oorspronkelijke verzoek wordt opnieuw in behandeling genomen.

Het te beoordelen geschil

Beschrijving van het geschil

De Huurcommissie heeft op 26 maart 2013 een verzet van huurder ontvangen om uitspraak te doen over de door de voorzitter van de Huurcommissie genomen beslissing in zaaknummer 2013-000301.

Het verzetschrift en de daarbij gevoegde stukken worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

De voorzitter heeft naar aanleiding van een verzoek om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen (aanvangs)huurprijs geoordeeld dat het verzoek niet-ontvankelijk is omdat het verzoek te laat is ingediend.

Procedure tot aan de zitting

De voorzitter van de Huurcommissie heeft een rapport van voorbereidend onderzoek laten opmaken. Dit rapport is aan de Huurcommissie overgelegd. Het verzet is door de Huurcommissie behandeld op 8 mei 2013. De gemachtigde van huurder is schriftelijk geïnformeerd dat een mondelinge behandeling plaatsvindt onder toezending van een kopie van het rapport van onderzoek.

Zitting

Ter zitting zijn verschenen:

Mevrouw K. Vellu-Hackney en de heer D. Morais, huurders en de advocaat van het kantoor Luscuere-de Jong-Wassenaar-Dingenouts, gemachtigde van huurder.

Huurder en gemachtigde van huurder verklaarden, zakelijk weergegeven, het volgende:

- Ik heb op 11 juli 2011 (binnen 6 maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst) huurtoeslag aangevraagd bij de Belastingdienst;
- Ik kwam bij het invullen van de puntentelling erachter dat de huurprijs te hoog is.

Beoordeling van de feiten

Motivering van de Huurcommissie

De huurovereenkomst is ingegaan op 4 juli 2011. Huurder heeft aangetoond dat op 11 juli 2011 huurtoeslag is aangevraagd bij de Belastingdienst. De Huurcommissie is daarom van oordeel dat het verzoek (conform artikel 11, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) op tijd is ingediend. Daarom is het verzet gegrond en vervalt de uitspraak van de voorzitter van 8 maart 2013 in zaaknummer 2013-000301. De legesbeschikking komt daardoor eveneens te vervallen.

De Huurcommissie is van oordeel dat het door huurder oorspronkelijk gedane verzoek alsnog in behandeling moet worden genomen. Daarom zal, onder een nieuw zaaknummer, een voorbereidend onderzoek worden ingesteld. Huurder en verhuurder zullen te zijner tijd, onder toezending van een afschrift van het rapport van onderzoek worden uitgenodigd voor een behandeling ter zitting.

Conclusie

Het verzet van huurder is gegrond.

Gevolgen van de uitspraak

De uitspraak van de voorzitter in zaaknummer 2013-000301 vervalt. Het oorspronkelijke verzoek wordt opnieuw in behandeling genomen.

Op grond van het voorgaande en met inachtneming van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en voor zover van toepassing de Algemene wet bestuursrecht doet de Huurcommissie de volgende

UITSPRAAK

Over het verzet

Het verzet van huurder is gegrond. De uitspraak van de voorzitter in zaaknummer 2013-000301 vervalt, inclusief de legesbeschikking. Het oorspronkelijke verzoek van huurder wordt opnieuw in behandeling genomen.

Deze bladzijde wordt opgenomen in een openbaar register dat voor een ieder toegankelijk is. Deze uitspraak is zowel aan de verzoeker als aan de wederpartij gestuurd.

Deze uitspraak is gebaseerd op de volgende wetsartikelen: 4 lid 4, 7 en 11 lid 1, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Uitspraak verzonden op: 23-05-2013

Noot

Auteur: mr. H.M. Meijerink

Naschrift

Op grond van art. 7:249 BW kan de huurder van woonruimte binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de hoogte van de huurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Blijkt de huurprijs hoger dan op grond van het woningwaarderingstelsel als maximaal redelijk wordt aangemerkt, dan verlaagt de huurcommissie de prijs naar deze maximale prijs. Laat de huurder de termijn ongebruikt, dan geldt de overeengekomen huurprijs. De huurder kan dan alleen nog voor de toekomst huurprijsverlaging verzoeken. Ligt de overeengekomen huurprijs echter boven de liberalisatiegrens, dan is ook dit op grond van art. 7:247 BW niet mogelijk. Dat maakt de termijn van zes maanden juist in die gevallen waarbij de hoogte van de overeengekomen prijs boven de liberalisatiegrens ligt en de maximale prijs volgens het woningwaarderingstelsel juist lager, nog wel eens spannend. De verhuurder die na afloop van de eerste zes maanden geen bericht krijgt van een verzoek om toetsing kan – zo blijkt uit deze uitspraak – niet altijd rustig ademen.

Wat de uitspraak bijzonder maakt is dat er aan wordt herinnerd dat ook een (binnen zes maanden gedaan) verzoek aan de overheid (de Belastingdienst/Toeslagen) om huurtoeslag kan leiden tot een toetsing gelijk aan een verzoek ex art. 7:249 BW. Dit volgt uit art. 11 lid 1 UHW waarvan de slotzin luidt:

“Als een dergelijk verzoek [*ex art. 7:249 BW, HMM*] wordt mede aangemerkt een verzoek ingevolge artikel 6, eerste lid, aanhef en onderdeel b, indien een aanvraag om een huurtoeslag voor de desbetreffende woonruimte is ingediend binnen de in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn en indien en zodra de voorzitter op dat verzoek een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens.”

Art. 6 lid 1 onder b van de UHW verwijst naar art. 5 lid 2 van de Wet op de huurtoeslag, waarin is geregeld dat voor de bepaling van het recht op en hoogte van huurtoeslag de maximale huur conform het woningwaarderingstelsel in de plaats kan treden van de overeengekomen huur. Voorwaarde is dan dat op verzoek van de Belastingdienst de huurcommissie, dan wel de voorzitter van de huurcommissie, aan de Belastingdienst en aan de huurder een advies heeft uitgebracht, dan wel een verklaring heeft verstrekt, over de redelijk te achten huurprijs. Is dat het geval, dan geldt de aanvraag van de Belastingdienst als een verzoek tot toetsing van de huurprijs. Het is dus niet de aanvraag om huurtoeslag van de huurder, maar de aanvraag van de Belastingdienst aan de huurcommissie om een verklaring, die met een verzoek tot toetsing gelijk wordt gesteld. Hoewel is vereist dat de aanvraag om huurtoeslag door de huurder binnen zes maanden wordt gedaan, geldt geen termijn voor de Belastingdienst om de huurcommissie om een verklaring te vragen en geldt voor de huurcommissie slechts een aanspreekstermijn van zes weken om deze verklaring af te geven.

De bedoeling van deze regeling is duidelijk: als blijkt dat de huur onnodig hoog is, betaalt de overheid minder huurtoeslag. De huurder wordt daardoor niet gedupeerd, want de huurprijs wordt (met terugwerkende kracht) verlaagd, zonder dat de huurder zelfs maar een verzoek tot toetsing behoeft te doen.

De Belastingdienst is echter niet verplicht de voorzitter om een verklaring te vragen. Het is een bevoegdheid die steekproefsgewijs wordt gehanteerd. Uit deze uitspraak blijkt niet dat er door de Belastingdienst een verzoek om een verklaring aan de huurcommissie is gedaan. In het (hier niet gepubliceerde) rapport van voorbereidend onderzoek staat zelfs vermeld dat er geen verzoek ex art. 6 lid 1 onder b is gedaan. Het belemmerde de huurcommissie niet de huurder in zijn later gedane aparte verzoek tot toetsing alsnog te ontvangen. Dat bevreemdt omdat niet lijkt voldaan aan de voorwaarde dat door de Belastingdienst een verklaring moet zijn aangevraagd.

In een vergelijkbare zaak oordeelde de Kantonrechter Rotterdam (3 maart 2009, *WR* 2009/63) ook dat de huurder alsnog in zijn (eigen) te late gedane verzoek kon worden ontvangen. Maar, anders dan hier, was er toen wel een verzoek van de Belastingdienst aan de huurcommissie gedaan. De huurcommissie had echter verzuimd de aanvraag op de juiste manier te behandelen.