

Informatie over de kosten van een procedure bij de Huurcommissie: de Legesnotitie



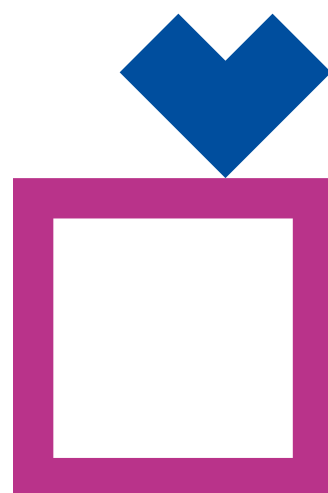
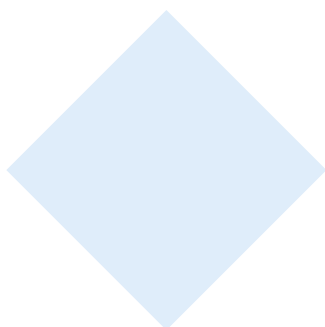


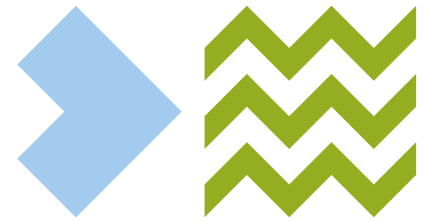
**Geheel herzien; vastgesteld door
de beleidsvergadering van 6 juni 2023**

Voorwoord

Als de Huurcommissie een verzoek behandelt, zijn daar kosten aan verbonden. Het deel van de kosten dat door partijen, huurder en verhuurder, moet worden betaald noemen we leges.

Deze Legesnotitie geeft informatie over deze leges, de achtergronden, zoals de toepasselijke wet- en regelgeving en het (uitvoerings)beleid van de Huurcommissie rond de leges. [Deel I](#) bevat het algemene beleid, [deel II](#) het uitvoeringsbeleid voor de legesveroordeling per zaaksoort. [Bijlage A](#) bevat beknopte, praktische informatie voor huurder en verhuurder over leges, zodat zij op een eenvoudige manier kunnen zien met welke kosten zij te maken kunnen krijgen bij een procedure bij de Huurcommissie: “Een procedure bij de Huurcommissie – hoe zit het met de kosten?”

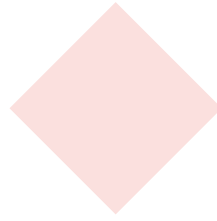




Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Deel I	
Uitvoeringsbeleid leges; algemeen	6
Inleiding	6
1 Toepasselijke wetgeving	6
2 Voorschot op de leges bij aanvang van de procedure	7
2.1 Hoogte voorschotbedrag	7
2.2 Tijdige betaling voorschot	7
2.3 Gevolg niet tijdig betalen van het voorschot	7
2.4 Wanneer wordt het voorschot terugbetaald; intrekking verzoek	8
3 Geen voorschot op de leges maar een vaste vergoeding	8
4 Geen vergoeding verschuldigd	8
5 Vrijstelling om (een voorschot op) de leges te betalen (artikel 7 lid 8 Uhw)	8
5.1 Vrijstelling kan gevraagd worden op twee momenten:	9
5.2 Gevolg van een aanvraag om vrijstelling	9
5.3 Voorwaarden voor vrijstelling	9
5.4 Beslissing op een vrijstellingsaanvraag	9
6 Legesveroordeling in de uitspraak	10
6.1 De legesveroordeling kent de volgende mogelijkheden:	10
6.2 legesveroordeling en vrijstelling	10
6.3 terugbetaling legesvoorschot na uitspraak	11
7 Gedifferentieerd (oplopend) legestartief voor verhuurder	11
8 Matiging van de legesbedragen: hardheidsclausules	11
8.1 Hardheidsclausule artikel 7.1 Uhw	12
8.2 Hardheidsclausule artikel 7.1 Uhw; matiging gedifferentieerd legestartief voor verhuurder	12
8.3 Hardheidsclausule artikel 7.9 Uhw; matiging leges voor verhuurder bij complexzaken	13
8.4 Samenloop hardheidsclausule artikel 7.9 Uhw en gedifferentieerd tarief	13
8.5 Hardheidsclausule artikel 9a lid 3 Uhw; matiging leges voor huurders bij collectief verzoek	14
9 Geen legesveroordeling	15

10 Niet eens met de uitspraak; gevolgen voor de leges	15
10.1 Uitspraak van de voorzitter	15
10.2 Uitspraak van de zittingscommissie	15
Deel II	
Uitvoeringsbeleid legesveroordeling per zaaksoort	16
> Artikel 4.3 Uhw; zie na artikel 7:257 BW	16
Artikel 4 lid 5 Uhw; klacht over een gedraging van de verhuurder	16
Artikel 4a/19a Uhw; geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)	16
Artikel 17a Uhw; ambtshalve splitsen all-in prijs	16
20.7 Uhw; na verzet	16
Artikel 7:248 lid 4 BW; maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten	17
Artikel 7:249 BW; toetsing aanvangshuurprijs	17
> Artikel 7:252b BW, zie na 7:254 BW	17
Artikel 7:253 BW Jaarlijkse huurverhoging (regulier, niet inkomensafhankelijk)	17
Artikel 7:253.1 BW, 253.2 BW en 253.5 BW	18
Bijzonderheden legessystematiek bij inkomensafhankelijke huurverhoging	18
Artikel 7:254 BW; Huurverlaging op grond van punten	18
Artikel 7:252b BW; Huurverlaging op grond van inkomensdaling	19
Artikel 7:255/ 7:255a (vrije sector) BW; Huurverhoging na woningverbetering	19
Artikel 7:257 BW; Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	20
Artikel 4.3 Uhw; Melding herstel van gebreken	20
Artikel 7:258 BW; Splitsen all-in prijs	20
Artikel 7: 260 BW; Afrekening servicekosten	21
Artikel 7: 261, lid 3 BW; Voorschot nutsvoorzieningen	21
Artikel 7: 261 a BW; Energieprestatievergoeding	22
Artikel 54 a, lid 6 Woningwet (artikel 4 lid 2.j Uhw/14 a Uhw)	22
Bijlage A	23
Een procedure bij de Huurcommissie – hoe zit het met de kosten?	23
Informatie voor de huurder	24
Start van de procedure: voorschot betalen	24
Hoe en wanneer betaalt u de kosten?	24
Tijdens de procedure: terugkrijgen voorschot	24
Na de uitspraak: wie betaalt de kosten?	24
Informatie voor de verhuurder	25
Start van de procedure: voorschot betalen	25
Hoe en wanneer betaalt u de kosten?	25
Tijdens de procedure: terugkrijgen voorschot	25
Na de uitspraak: wie betaalt de kosten?	25
Oplopend tarief; hogere kosten bij Huurprijs nieuw contract en Splitsen all-in prijs	26
Als u het niet eens bent met de uitspraak	27
wat betekent dat voor de kosten	27
U gaat in verzet tegen een uitspraak van de voorzitter	27
U gaat naar de kantonrechter	27



Deel I

Uitvoeringsbeleid leges; algemeen

Inleiding

In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) is bepaald door wie en wanneer een vergoeding aan de Staat moet worden voldaan voor de behandeling van een geschil door de Huurcommissie: de leges.

In grote lijnen komt dit op het volgende neer.

Om een procedure te starten moet de partij die het verzoek indient een bedrag betalen, meestal in de vorm van een voorschot dat later helemaal of gedeeltelijk terugbetaald wordt, als de verzoeker helemaal of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld. In een aantal situaties moet de verzoeker bij aanvang een vast bedrag betalen dat, ongeacht de uitkomst van de zaak, niet meer wordt terugbetaald.

Het is in de meeste gevallen mogelijk om vrijstelling te krijgen van dit (voorschot)bedrag als men een minimuminkomen heeft of een bijstandsuitkering ontvangt.

Het voorschot wordt na betaling en voor de uitspraak niet tussentijds terugbetaald, tenzij sprake is van enkele specifieke situaties.

In de uitspraak van de voorzitter of de zittingscommissie wordt bepaald welke partij (deels) in het gelijk wordt gesteld en daarmee samenhangend: wie veroordeeld wordt in de leges. Ook hier bestaat de mogelijkheid om vrijstelling te krijgen.

De Huurcommissie moet in bepaalde gevallen afwijken van de gebruikelijke legesbedragen, in andere gevallen kan zij afwijken. Dit is vastgelegd in beleid.

Deze grote lijnen worden hieronder uitgewerkt en toegelicht aan de hand van toepasselijke wetgeving en uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie.

De Huurcommissie kan daar waar dit noodzakelijk wordt geacht afwijken van haar beleid. Dit wordt in de uitspraak uitdrukkelijk genoemd en toegelicht.

1 Toepasselijke wetgeving

De volgende artikelen in de Uhw hebben te maken met leges:

- Artikel 7; bevat de basisregels over leges voor de procedures¹.
- Artikel 7a; heeft betrekking op de legesregeling voor geschillen die voortkomen uit de Wet overleg huurders verhuurder.

¹ Opsomming procedures waar artikel 4, lid 2, 3 of 5 in worden genoemd.

- Artikel 8; gaat over de leges bij een advies zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 Uhw.
- Artikel 9a lid 3; geeft de mogelijkheid om af te wijken van de legesregeling bij collectief ingediende verzoeken bij een wooncomplex (hardheidsclausule artikel 9a).
- Artikel 20 lid 4; bepaalt dat artikel 7 (respectievelijk 7a) van toepassing is bij een voorzittersuitspraak en daarnaast dat niet opnieuw leges verschuldigd zijn voor een uitspraak in verzet.

In de Uhw wordt voor de hoogte van de legesbedragen verwezen naar een algemene maatregel van bestuur; het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw), artikel 4 en 4a.

Voor de uitwerking van de vrijstelling van de leges wordt in de Uhw verwezen naar een ministeriële regeling; de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (Urhw), artikel 11.

2 Voorschot op de leges bij aanvang van de procedure

De huurder of verhuurder die een verzoek bij de Huurcommissie indient, de verzoeker, moet bijna altijd een voorschot op de leges betalen om het verzoek te laten behandelen (artikel 7 lid 1 Uhw). Als de verzoeker helemaal of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld in de uitspraak, dan wordt het voorschot na de uitspraak helemaal of gedeeltelijk terugbetaald.

Het voorschot hoeft niet betaald te worden als de verzoeker vrijstelling krijgt. Zie: **Vrijstelling**.

Als de verzoeker het voorschot nog niet betaald heeft en het verzoek intrekt, binnen de betalings-termijn (4 weken), is het voorschot leges niet meer verschuldigd. De verzoeker ontvangt hierover een brief van de Huurcommissie, geen voorzittersuitspraak.

In twee situaties betaalt de verzoeker geen voorschot maar een vaste vergoeding voor de behandeling van het geschil. Zie: [Geen voorschot maar vaste vergoeding](#).

2.1 Hoogte voorschotbedrag

In het Besluit huurprijzen woonruimte is in artikel 4 opgenomen wat de hoogte is van het voorschotbedrag: voor een huurder 25, voor een verhuurder € 300.

2.2 Tijdige betaling voorschot

Het voorschot moet tijdig betaald worden. Tijdig is:

- Direct bij het indienen van het verzoekschrift via Ideal of uit een depot bij de Huurcommissie;
- Als het voorschot nog niet direct is betaald, dan ontvangt de verzoeker met de ontvangst bevestiging van het verzoek een betaalverzoek voor het voorschotbedrag (artikel 7 lid 4 Uhw). Het voorschot moet zijn ontvangen op de daarvoor bestemde bankrekening van de Huurcommissie binnen vier weken na de datum op dit betaalverzoek.

De Algemene termijnenwet is van toepassing op deze termijn.

Als de verzoeker een aanvraag heeft gedaan om vrijstelling te krijgen wordt de termijn om het voorschot te betalen opgeschort, totdat de voorzitter van de Huurcommissie heeft bepaald of de vrijstelling verleend wordt of niet. Als de voorzitter bepaalt dat geen vrijstelling wordt verleend, dan moet het voorschot alsnog worden betaald binnen de termijn genoemd in de afwijzing.

Zie voor informatie over vrijstelling: [Vrijstelling](#)

2.3 Gevolg niet tijdig betalen van het voorschot

Als het voorschot niet op tijd is ontvangen, dan wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard (artikel 7 lid 5 Uhw). Dit gebeurt door middel van een voorzittersuitspraak.

Het voorschot op de leges is niet meer verschuldigd.

De verzoeker kan tegen de voorzittersuitspraak in verzet gaan. Daarvoor hoeft geen voorschot op de leges te worden betaald (artikel 20 lid 6 Uhw). In verzet wordt onderzocht of redelijkerwijs kon worden geoordeeld dat de verzoeker in verzuim was (artikel 7 lid 5 Uhw). Wordt bepaald dat de verzoeker niet in verzuim was, dan krijgt de verzoeker opnieuw de mogelijkheid het voorschot te

voldoen binnen een termijn van vier weken, te rekenen vanaf de datum op het betaalverzoek dat bij de verzending van de uitspraak in verzet wordt gevoegd.

Als de termijn waarbinnen een verzoek moet worden ingediend geen rol speelt, kan de verzoeker er natuurlijk ook voor kiezen niet in verzet te gaan maar opnieuw een verzoek in te dienen.

2.4 Wanneer wordt het voorschot terugbetaald; intrekking verzoek

Het voorschot wordt niet terugbetaald, tenzij:

- a) Huurder en verhuurder tot een onderlinge oplossing komen en dit vastleggen in een vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:900 BW (artikel 7 lid 6a Uhw). Uit de wetsgeschiedenis volgt dat terugbetaling van het voorschot in deze situatie alleen gebeurt als de vaststellingsovereenkomst tot stand is gekomen na bemiddeling onder leiding van de Huurcommissie (MvT 346 52 nr. 3).
- b) De verzoeker het verzoek intrekt binnen drie weken na de datum waarop het onderzoeksrapport is toegezonden. Het voorschot wordt in dit geval voor de helft terugbetaald aan de verzoeker (artikel 7 lid 6b Uhw).
- c) Dit in de uitspraak van de voorzitter of de zittingscommissie wordt bepaald (artikel 7 lid 3 Uhw). In de uitspraak kan ook bepaald worden dat het voorschot gedeeltelijk wordt terugbetaald.

Intrekken van het verzoek nadat het legesvoorschot is betaald heeft dus niet tot gevolg dat het legesvoorschot wordt terugbetaald, behalve in de situatie hierboven aangegeven onder b.

3 Geen voorschot op de leges maar een vaste vergoeding

In de volgende situaties betaalt de verzoeker geen voorschot op de leges maar een vaste vergoeding:

- Bij een geschil dat voortkomt uit de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv). De verzoeker betaalt een vergoeding van € 100 (artikel 7a lid 1 en 2 Uhw/artikel 4 lid 3 Bhw) Deze vergoeding wordt niet terugbetaald, ongeacht of de verzoeker in het gelijk wordt gesteld. De verzoeker kan vrijstelling vragen (artikel 7a lid 3 Uhw)

Voor meer informatie over vrijstelling, zie: [Vrijstelling](#);

Artikel 7 lid 4, 5 en 6 Uhw zijn in deze situatie van toepassing: zie voor lid 4 en 5 hiervoor onder 2.2 en 2.3. Artikel 7 lid 6 Uhw betekent voor de vergoeding in de praktijk dat deze niet wordt terugbetaald als de verzoeker het verzoek intrekt nadat de vergoeding (tijdig) is voldaan.

- Bij een advies over een huurovereenkomst met een geliberaliseerde huurprijs (artikel 5 lid 3 Uhw/ artikel 8 Uhw). Is de verzoeker huurder, dan is de vergoeding € 25, is de verzoeker verhuurder, dan is de vergoeding € 300 (artikel 4a Bhw). De verzoeker krijgt de vergoeding niet terug, ongeacht de aard van het advies. De verzoeker kan geen vrijstelling vragen.

4 Geen vergoeding verschuldigd

Geen vergoeding is verschuldigd voor het verstrekken van:

- inlichtingen aan de rechter (artikel 5 lid 1 Uhw);
- verklaringen aan Onze Minister en publiekrechtelijke lichamen, zoals gemeenten (artikel 5 lid 2 Uhw);
- verklaringen aan de Belastingdienst/Toeslagen (artikel 6 lid 1.b. Uhw)

5 Vrijstelling om (een voorschot op) de leges te betalen (artikel 7 lid 8 Uhw)

Zowel een huurder als verhuurder met een inkomen op bijstandsniveau kan vrijstelling vragen om (het voorschot op) de leges te betalen. De aanvraag is kosteloos.

5.1 Vrijstelling kan gevraagd worden op twee momenten:

- Bij aanvang van de procedure door de verzoeker. De aanvraag om vrijstelling betreft het voorschot op de leges of de vaste vergoeding bij een WOHV procedure.
- Na de uitspraak van de voorzitter of de zittingscommissie en ontvangst van het betaalverzoek van het CJIB door de niet-verzoekende partij. De aanvraag om vrijstelling betreft de leges die de niet-verzoekende partij volgens de legesveroordeling in de uitspraak moet betalen.

Aanvragen om vrijstelling van de niet-verzoekende partij die al worden ontvangen voordat de uitspraak is verzonden, worden niet in behandeling genomen en afgewezen.

Per verzoek tot geschilbeslechting/per legesveroordeling moet een aanvraag om vrijstelling worden gedaan en zal een beschikking worden gegeven door de voorzitter. Hierop is slechts één uitzondering; in geval van meerdere geschillen over servicekosten over meerdere tijdvakken, kan volstaan worden met één aanvraag om vrijstelling, mits in de aanvraag duidelijk is vermeld welke geschillen het betreft en de termijn(en) voor de aanvraag voor vrijstelling nog niet is/zijn verstreken².

De aanvrager kan in de aanvraag wijzen op een eerder afgegeven vrijstelling en/of naar een eerder verstrekte documenten in een ander vrijstellingsverzoek, mits deze vrijstelling/documenten nog geldig is/zijn.

5.2 Gevolg van een aanvraag om vrijstelling

De aanvraag om vrijstelling schort de termijn op waarbinnen (het voorschot op) de leges betaald moet worden.

5.3 Voorwaarden voor vrijstelling

- Huurder of verhuurder moet een natuurlijk persoon zijn.
- De aanvraag moet schriftelijk worden gedaan op een door het bestuur beschikbaar gesteld formulier (artikel 11 lid 1 Urhw). Schriftelijke verzoeken die niet door middel van dit formulier zijn ingediend, maar wel de benodigde informatie bevatten worden ook aanvaard.
- De aanvraag moet tijdig worden gedaan (artikel 11 lid 1 Urhw):
 - Binnen de legestermin van vier weken na de datum op de ontvangstbevestiging van het verzoekschrift (artikel 7 lid 4 Uhw).
 - Binnen vier weken na de datum op het betaalverzoek van het CJIB na een uitspraak (artikel 7 lid 7 Uhw).
- Eén van de volgende bewijsdocumenten moet worden afgegeven (artikel 11 lid 2 Urhw):
 - (Voorlopige) beschikking tot toekenning van huurtoeslag; Deze beschikking mag vóór de datum van indiening van de aanvraag om vrijstelling niet ouder zijn dan 18 maanden;
 - Beschikking of specificatie waaruit blijkt dat de aanvrager bijstand ontvangt of een AOW-uitkering met AIO-aanvulling of een Wajong-uitkering; De beschikking of specificatie ten gunste van de aanvrager mag niet ouder zijn dan 6 maanden vóór de datum van indiening van de aanvraag om vrijstelling.
- De bewijsdocumenten moeten in ieder geval worden verstrekt binnen de termijn waarin de aanvraag om vrijstelling moet worden gedaan.

De Algemene termijnenwet is van toepassing op deze termijnen.

5.4 Beslissing op een vrijstellingsaanvraag

De voorzitter beslist binnen acht weken op de aanvraag om vrijstelling door middel van een beschikking. Als de beschikking niet binnen acht weken kan worden gegeven, wordt dit binnen deze termijn aan de aanvrager gemeld door de Huurcommissie en wordt daarbij een redelijke termijn genoemd waarbinnen de beschikking zal worden gegeven. Als redelijke termijn wordt in de regel

² Zie 5.3 Voorwaarden voor vrijstelling

vier weken aangehouden. De voorzitter kan zich laten vervangen door een zittingsvoorzitter (artikel 7 lid 8/artikel 7a lid 3 en voor de termijn baseert de Huurcommissie zich op: artikel 4:13 en 4:14 Awb).

De beslissing kan zijn

- Vrijstelling wordt niet verleend. In dat geval moet (het voorschot op) de leges alsnog betaald worden. Betaling moet gebeuren binnen de termijn die in de beschikking wordt genoemd: vier weken na de datum op de beschikking of op het betaalverzoek van het CJIB.
- Vrijstelling wordt verleend. In dat geval hoeft (het voorschot op) de leges niet meer betaald te worden. Als het legesbedrag al betaald is, wordt dit teruggestort.

Een verleende vrijstelling blijft van kracht gedurende de gehele looptijd van een verzoek/zaak inclusief een eventuele verzetprocedure.

6 Legesveroordeling in de uitspraak

In de uitspraak van de voorzitter of de zittingscommissie over het voorgelegde geschil, wordt ook de veroordeling in de leges opgenomen (artikel 7 lid 2 en 3 Uhw).

6.1 De legesveroordeling kent de volgende mogelijkheden:

- De verzoeker wordt geheel of voor het grootste deel in het gelijk gesteld. De wederpartij wordt veroordeeld in de leges. Dit betekent dat:
 - de verzoeker het betaalde voorschot leges terugbetaald krijgt;
 - het door de wederpartij te betalen bedrag zal worden ingevorderd door het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).
- De wederpartij wordt geheel of voor het grootste deel in het gelijk gesteld. De verzoeker wordt veroordeeld in de leges. Dit betekent dat:
 - het door de verzoeker al betaalde voorschot leges toekomt aan de Huurcommissie.
 - de wederpartij geen leges hoeft te voldoen.
- De verzoeker en de wederpartij worden in ongeveer gelijke mate in het ongelijk gesteld. De verzoeker en de wederpartij worden beide veroordeeld in de leges en moeten beide de helft van het voor hen geldende legestartief bijdragen. Dit betekent dat:
 - de verzoeker de helft van het al betaalde voorschot leges terugbetaald krijgt;
 - het door de wederpartij te betalen bedrag zal worden ingevorderd door het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).
- Het verzoek wordt niet-ontvankelijk verklaard. De verzoeker wordt veroordeeld in de leges. Uitzondering hierop is de niet-ontvankelijkverklaring als gevolg van niet tijdig betalen van het voorschot op de leges. Zie onder **Voorschot/Gevolg niet tijdig betalen van het voorschot**

In deel II staat het uitvoeringsbeleid beschreven dat voor de eerste drie bovenstaande scenario's, per zaaksoort is vastgesteld.

6.2 legesveroordeling en vrijstelling

De niet-verzoekende partij die in de uitspraak tot betaling van de leges is veroordeeld kan vrijstelling aanvragen.

Als de verzoeker in het ongelijk wordt gesteld, maar eerder geen voorschot heeft betaald omdat vrijstelling is verleend, staat dit ook in de uitspraak, zodat duidelijk is dat de verzoeker niet alsnog leges moet betalen.

6.3 terugbetaling legesvoorschot na uitspraak

De terugbetaling door de Huurcommissie aan één van de partijen van (het voorschot op) de leges gebeurt binnen een redelijke termijn na het verzenden van de uitspraak. Een termijn van 4 weken is een redelijke termijn. Voor voorzittersuitspraken geldt dat deze termijn pas gaat lopen nadat de termijn waarbinnen in verzet kan worden gegaan is verstreken en geen van de partijen in verzet is gegaan. Als men wel in verzet is gegaan, gaat de termijn lopen na de behandeling van het verzet.

7 Gedifferentieerd (oplopend) legestartief voor verhuurder

De verhuurder die binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren vaker geheel in het ongelijk wordt gesteld, kan door de voorzitter of de zittingscommissie worden veroordeeld tot een hoger leges-tarief dan het normale tarief voor verhuurders van € 300³.

Dit gedifferentieerde legestartief geldt:

- Alleen voor geschillen over de aanvangshuur (artikel 7:249 BW) en voor geschillen over het splitsen van all-in prijzen (artikel 7:258 BW);
- Niet als sprake is van ambtshalve splitsing van all-in prijzen bij en toetsing van de aanvangshuur;
- Slechts voor verzoeken die zijn ingediend vanaf 1 januari 2019;
- Alleen als de veroordelingen plaatsvinden binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren;
- Alleen als het gaat om veroordelingen in dezelfde zaaksoort;
- Alleen als de verhuurder geheel in het ongelijk wordt gesteld.

Wordt de verhuurder tweemaal in een periode van drie jaar geheel in het ongelijk gesteld, dan is het tarief € 700.

Wordt die verhuurder driemaal of vaker in die periode geheel in het ongelijk gesteld, dan is het tarief € 1400.

De telling van het aantal veroordelingen wordt niet na drie kalenderjaren opnieuw gestart maar loopt door; er moet teruggerekend worden: hoe vaak is de verhuurder in het ongelijk gesteld binnen drie achtereenvolgende kalenderjaren.

De Huurcommissie kan van de in artikel 4 lid 2 Bhw vastgestelde bedragen afwijken⁴.

8 Matiging van de legesbedragen: hardheidsclausules

In de Uhw is een aantal situaties opgenomen waarin de voorzitter of de zittingscommissie in de uitspraak kan bepalen dat niet het normaliter verschuldigde legesbedrag moet worden toegepast, omdat dit zou leiden tot een onredelijke situatie ('een onbillijkheid van overwegende aard'). De legesbedragen kunnen gematigd worden door gebruik te maken van een hardheidsclausule.

Deze hardheidsclausules zijn opgenomen in:

- artikel 7 lid 1⁵
- artikel 7 lid 9⁶
- artikel 9a lid 3⁷

³ artikel 7 lid 1 Uhw/ 4 lid 2 Bhw

⁴ Zie 8 Matiging van de legesbedragen: hardheidsclausules en 8.1

⁵ De huurcommissie kan van de krachtens de algemene maatregel van bestuur vastgestelde bedragen, bedoeld in de tweede volzin, afwijken voor zover de toepassing gelet op het belang dat die bedragen beogen te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

⁶ De huurcommissie kan bij gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken ten aanzien van de partij die niet de verzoeker is en een verhuurder is, indien deze, naar het oordeel van de huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partij is, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die de verzoeker is in het ongelijk wordt gesteld, afwijken van het eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

⁷ De huurcommissie kan ten aanzien van de partijen, bedoeld in het eerste lid, indien die, naar het oordeel van de

8.1 Hardheidsclausule artikel 7.1 Uhw

In de laatste zin van artikel 7 lid 1 Uhw is opgenomen dat de Huurcommissie kan afwijken van de bedragen die bij algemene maatregel van bestuur (Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) artikel 4 lid 1 en 2) zijn vastgesteld voor het legesvoorschot of de leges, waaronder ook het gedifferentieerde legestartief.

Afwijken van de bedragen die in het Bhw worden gegeven kan slechts, voor zover de toepassing van die bedragen naar het oordeel van de Huurcommissie zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard gelet op het belang dat die bedragen beogen te beschermen. Dat belang is niet het belang van de zaak, maar wordt uitgelegd als het werk dat door de Huurcommissie moet worden verricht en de kosten daarvan.

Alleen in de situatie waarin het gedifferentieerde legestartief speelt bestaat uitvoeringsbeleid voor de toepassing van deze hardheidsclausule, zie 8.2. Voor andere situaties bestaat nog geen vastgesteld beleid, behalve dat toepassing van de hardheidsclausule terughoudend dient te worden toegepast⁸.

Dit betekent dat vooralsnog toepassing van de hardheidsclausule in andere situaties dan beschreven in 8.2 alleen, gemotiveerd, kan gebeuren door de zittingscommissie en in de uitspraak moet worden toegelicht.

8.2 Hardheidsclausule artikel 7.1 Uhw; matiging gedifferentieerd legestartief voor verhuurder

Het idee achter het gedifferentieerde legestartief is dat sommige verhuurders onnodig vaak dezelfde fout maken en daarmee voor onnodige kosten zorgen. De verhuurder had een nieuwe fout kunnen voorkomen omdat hij door een eerdere uitspraak van de Huurcommissie beter hadden kunnen weten. Doet hij dat niet, dan betaalt hij de volgende keer meer leges. Hierdoor wordt de verhuurder gestimuleerd om zijn fout in de toekomst te voorkomen.

Als in dergelijke zaken volgens de voorzitter of de zittingscommissie het toepassen van het hogere legestartief leidt tot een onredelijke situatie – een ‘onbillijkheid van overwegende aard’- kunnen zij bepalen dat de verhuurder niet het hogere legestartief moet betalen maar nogmaals - eventueel zelfs meerdere keren - het bedrag dat betaald zou moeten worden zonder de verhoging, dus weer € 300 of weer € 700.

Van een “onbillijkheid van overwegende aard” als het hogere tarief wordt toegepast is sprake:

- Als de verhuurder verschillende keren op dezelfde manier heeft gehandeld/ een administratieve fout heeft gemaakt maar nog geen uitspraak van de commissie heeft gekregen waarin dat handelen als onjuist is beoordeeld; de verhuurder kon zijn gedrag dus nog niet aanpassen op basis van de uitspraak van de commissie. In zo'n geval zou het onredelijk zijn om wel het hogere legestartief in rekening te brengen in een volgende zaak en wordt de hardheidsclausule toegepast (zie o.a. kamerstuk 346 52, nr. 7);
- Bij 7:249 BW uitspraken waarbij niet de huurprijs wordt verlaagd op grond van de woningwaardering, maar de huurprijs wel tijdelijk wordt verlaagd wegens gebreken en de verhuurder om die reden in het ongelijk wordt gesteld. Bij de introductie van het gedifferentieerde legestartief is uitdrukkelijk afgezien van de toepassing daarvan in zaken met onderhoudsgebreken, omdat het daarbij voor de verhuurder vaak minder duidelijk is wat hij zou moeten doen of nalaten (zie kamerstuk 346 52, nr. 3);
- Bij 7:249 BW uitspraken waarbij de all-in prijs ambtshalve door de voorzitter of zittingscommissie wordt gesplitst, terwijl het verzoek daar niet op is gericht.

huurcommissie, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de geheel of voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partijen zijn, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die niet de verzoeker is in het ongelijk worden gesteld, afwijken van artikel 7, eerste lid, eerste volzin, voor zover toepassing gelet op het belang dat die volzin beoogt te beschermen naar haar oordeel zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

⁸ Bestuursbesluit 19 (27 mei 2021) ZBO-vergadering (mei 2021)

8.3 Hardheidsclausule artikel 7.9 Uhw; matiging leges voor verhuurder bij complexzaken

In deze situatie

- Gaat het meestal om een wooncomplex
- Worden meerdere (nagenoeg) gelijklopende verzoeken ingediend tegen dezelfde verhuurder
- In (nagenoeg) dezelfde periode
- Door één of meerdere huurders
- Zonder dat sprake is van een collectief verzoek
- Wordt de verhuurder in alle zaken geheel of gedeeltelijk in het ongelijk gesteld

Met (nagenoeg) gelijklopende verzoeken wordt bedoeld:

- Dat meerdere huurders verzoeken indienen over dezelfde kwestie, waarbij die kwestie niet direct gekoppeld is aan de eigen woning. Bijvoorbeeld over de kosten voor tuinonderhoud of verlichting van de gemeenschappelijke trap, of stookkosten die gelijk verdeeld worden over alle woningen of huurverlagingsverzoeken op basis van dezelfde gebreken, zoals aan de lift of de collectieve ketel;
- Dat een huurder in een keer meerdere vergelijkbare verzoeken tegelijk indient, over meerdere jaren. Dus over kosten nutsvoorzieningen en/of servicekosten, eventueel gecombineerd met een verzoek tot verlaging van het voorschot nutsvoorzieningen;
- Dat meerdere huurders meerdere vergelijkbare verzoeken tegelijk indienen, over meerdere jaren.

De verhuurder zou normaliter in al deze zaken € 300 of de helft, € 150 aan leges moeten betalen, of een hoger bedrag als sprake is van een gedifferentieerd legetarief, zie voor het laatste hierna onder 8.4.

De voorzitter of de zittingscommissie kan van deze bedragen afwijken als dit zou leiden tot een onbillijke situatie gelet op de reden waarvoor de legesbedragen worden gevraagd ('een onbillijkheid van overwegende aard gelet op het belang dat deze legesbedragen bedoelen te beschermen').

Dat belang is niet het belang van de zaak, maar wordt uitgelegd als het werk dat door de Huurcommissie moet worden verricht en de kosten daarvan. De leges zijn bedoeld om een deel van deze kosten te dekken. Als de betaling van meerdere keren 300/ 150 onevenredig is aan het werk dat de Huurcommissie ervoor moet verrichten, dan is matiging op zijn plaats.

Omdat sprake is van meerdere (nagenoeg) gelijklopende verzoeken die in nagenoeg dezelfde periode worden ingediend, wordt ervan uitgegaan dat de Huurcommissie minder werk heeft te verrichten.

Daarom wordt in deze situatie de hardheidsclausule toegepast. Dit betekent dat:

- Als de verhuurder geheel in het ongelijk wordt gesteld, zal de voorzitter of de zittingscommissie de verhuurder veroordelen tot betaling van leges driemaal € 300 leges en verder € 25 leges per zaak;
- Als de verhuurder gedeeltelijk in het ongelijk wordt gesteld, zal de voorzitter of de zittingscommissie de verhuurder veroordelen tot betaling van driemaal € 150 leges en verder € 12,50 leges per zaak.
- De legesveroordeling gaat per zaaksoort, per kalender-of boekjaar. Bijvoorbeeld als 20 huurders servicekostenverzoeken doen over 2019, 2020 en 2021 en een verzoek om het voorschot te verlagen per 1 juli 2021, dan wordt de verhuurder veroordeeld tot betaling voor servicekosten 2019 van drie keer € 300 en 17 keer € 25 leges
Voor servicekosten 2020 idem
Voor servicekosten 2021 idem
Voor de voorschotverlaging idem

NB. De hardheidsclausule wordt niet toegepast wanneer de verhuurder geen servicekosten afrekening overlegt.

8.4 Samenloop hardheidsclausule artikel 7.9 Uhw en gedifferentieerd tarief

Het kan voorkomen dat door huurders in een wooncomplex (nagenoeg)gelijktijdig, meerdere (nagenoeg) gelijklopende verzoeken worden ingediend om de redelijkheid van de aanvangshuur-

prijs te toetsen (artikel 7:249 BW) of de all-in prijs te splitsen (artikel 7:258 BW). Er kan dan sprake zijn van een gedifferentieerd legestartief als de verhuurder voor de tweede, derde of meerdere keer in drie opeenvolgende jaren **geheel** in het ongelijk wordt gesteld. (Het gedifferentieerde tarief is niet van toepassing als de verhuurder **gedeeltelijk** in het ongelijk wordt gesteld.)

In dat geval moet dan eerst onderzocht worden of het gedifferentieerde, hogere, tarief normaliter zou worden toegepast. Zo ja, dan wordt bekeken of de hardheidsclausule van artikel 7 lid 1 Uhw zou moeten worden toegepast. Vervolgens wordt de hardheidsclausule van artikel 7 lid 9 Uhw toegepast.

Vaak zal de hardheidsclausule van artikel 7 lid 1 Uhw van toepassing zijn omdat de situatie zodanig anders is, dat de verhuurder niet op basis van eerdere uitspraken kon weten dat hij fout was. De verhuurder wordt dan niet tot het hogere legestartief veroordeeld.

Het is mogelijk dat de hardheidsclausule van artikel 7 lid 1 Uhw niet aan de orde is, bijvoorbeeld omdat de verhuurder in de twee voorgaande jaren al wel in soortgelijke zaken geheel in het ongelijk is gesteld en dus geacht wordt te weten dat hij fout is. In dat geval wordt de verhuurder veroordeeld tot het hogere leges tarief dat van toepassing zou zijn. Omdat de hardheidsclausule van artikel 7 lid 9 van toepassing is: in drie zaken. Voor de overige zaken wordt de verhuurder veroordeeld tot een bedrag van € 25 leges. Concreet betekent dit: € 700, € 1.400, € 1.400 en vervolgens X keer € 25 OF drie keer € 1.400 en daarna X keer € 25.

8.5 Hardheidsclausule artikel 9a lid 3 Uhw; matiging leges voor huurders bij collectief verzoek

In deze situatie dienen huurders van een wooncomplex verzoeken collectief in.

Deze huurders betalen daarvoor allemaal een voorschot van € 25.

In artikel 9a lid 3 Uhw wordt aan de voorzitter of de zittingscommissie de mogelijkheid geboden om de huurders een deel van het voorschot terug te betalen, ook als ze (deels) in het ongelijk worden gesteld in de uitspraak in het collectieve verzoek.

Om gebruik te kunnen maken van die mogelijkheid moet voldaan worden aan de volgende vereisten:

- Er moet een intentie zijn om de verzoeken gezamenlijk in te dienen. Deze intentie blijkt uit een door de Dienst ontwikkeld, gezamenlijk ondertekend formulier, dan wel anderszins.
- De verzoeken moeten tegelijkertijd ingediend zijn, de laatste maximaal een week na de eerste.
- Het complex moet minimaal 25 woningen omvatten. Wanneer huurders dit stellen wordt bewijs daarvan niet geveerd (tenzij verhuurder het bestrijdt).
- Minimaal de helft van de huurders in het complex moet meedoen aan het collectieve verzoek.
- De verzoeken dienen (nagenoeg) gelijkluidend zijn. Er moet sprake zijn van een situatie waarbij volstaan kan worden met één rapport, dat voor alle zaken geldt. Dat kan alleen maar bij punten die niet direct aan de woning gekoppeld zijn, alleen maar bij kosten voor nutsvoorzieningen/ servicekosten, bijv. de tuin, de trapverlichting, en de stookkosten alleen wanneer de kosten gelijk verdeeld worden over de woningen van het complex.

De kosten voor de Huurcommissie zijn laag doordat slechts één onderzoek gedaan behoeft te worden en één uitspraak, zodat betaling van meerdere keren € 25 onevenredig is aan het werk dat de Huurcommissie ervoor moet verrichten en dus niet billijk is.

Als de huurders geheel of gedeeltelijk in het ongelijk worden gesteld, worden zij daarom allemaal veroordeeld in eenzelfde bedrag aan leges. Omdat zij huurders zijn, wordt uitgegaan van het legesbedrag voor huurders. Deze leges worden verdeeld over het aantal verzoekers. De uitkomst per verzoeker wordt afgerond op hele euro's met een minimum van € 1 en een maximum van € 2.

9 Geen legesveroordeling

- Als in een procedure een huurder een afgegeven energieprestatiecertificaat betwist, kan de Huurcommissie besluiten om een eigen oordeel te vellen over dat certificaat (Huurcommissie Eigen Oordeel: HEO). Als de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld alleen vanwege de uitkomst van het HEO zal hij niet in de leges worden veroordeeld (artikel 7 lid 10 Uhw).
- Als de huurder relevante bewijsstukken over het huishoudinkomen heeft of zou kunnen hebben en deze pas aan de verhuurder heeft gegeven nadat deze een verzoek over de inkomensafhankelijke huurverhoging bij de Huurcommissie heeft ingediend, dan hoeft de verhuurder de leges niet te betalen als hij vanwege de nalatigheid van de huurder in het ongelijk wordt gesteld (artikel 7 lid 2 Uhw). Dit geldt niet als de verhuurder zonder de ontbrekende informatie van de huurder wist dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet terecht was. Bijvoorbeeld omdat sprake is van een aangepaste woning.
- Voor verklaringen of inlichtingen die de Huurcommissie afgeeft aan de rechtbank of bijvoorbeeld gemeenten of verklaringen die de voorzitter geeft aan de Belastingdienst, worden geen leges geheven⁹.

10 Niet eens met de uitspraak; gevolgen voor de leges

10.1 Uitspraak van de voorzitter

Als een of beide partijen zich niet kunnen vinden in een uitspraak van de voorzitter, dan kunnen zij in verzet gaan bij de Huurcommissie (artikel 20 lid 6 Uhw).

Om in verzet te gaan hoeft men niet opnieuw leges aan de Huurcommissie te betalen (artikel 20 lid 4 Uhw).

Als het verzet door de zittingscommissie gegrond wordt verklaard dan vervalt de uitspraak van de voorzitter en wordt het oorspronkelijke verzoek opnieuw in behandeling genomen door de Huurcommissie (artikel 20 lid 7 Uhw). In de uitspraak van de Huurcommissie komt een nieuw inhoudelijk oordeel en ook een nieuwe veroordeling in de leges te staan.

Is het verzet ongegrond, dan blijft de legesveroordeling in de voorzittersuitspraak in stand. Legt men een uitspraak van de voorzitter aan de kantonrechter voor en wordt deze door de kantonrechter behandeld, dan vervalt de uitspraak van de voorzitter. Zie verder bij 10.2

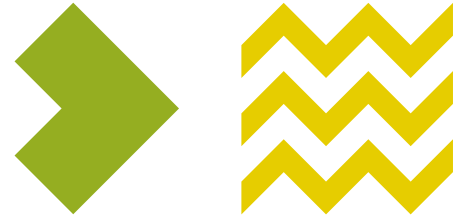
10.2 Uitspraak van de zittingscommissie

Als een of beide partijen zich niet kunnen vinden in een uitspraak van de zittingscommissie, dan kunnen zij de uitspraak aan de kantonrechter voorleggen. Hierdoor vervalt de uitspraak van de zittingscommissie. De betalingsverplichting die is ontstaan door de legesveroordeling in de uitspraak van de zittingscommissie blijft echter bestaan. De leges moeten dus betaald worden. Ook als de veroordeelde partij bij de kantonrechter wel in het gelijk wordt gesteld, vervalt de eerdere betalingsverplichting aan de Huurcommissie niet; betaalde leges worden niet terugbetaald.

11. Wettelijke rente

Volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) afdeling 4.4.2, artikel 4:97 en 4:98, is door de Huurcommissie een wettelijke rente verschuldigd vanaf het moment dat de Huurcommissie in verzuim is. Deze situatie doet zich voor als de Huurcommissie in gebreke wordt gesteld voor het terugbetalen van de leges aan een partij.

⁹ Artikel 5 lid 1 en 2 en artikel 6 lid 1.b. Uhw



Deel II

Uitvoeringsbeleid legesveroordeling per zaaksoort

In deze bijlage wordt uiteengezet hoe de Huurcommissie komt tot een veroordeling van een partij tot betaling van leges in een uitspraak van de voorzitter of de zittingscommissie.

De zittingscommissie kan in bijzondere omstandigheden afwijken van het onderstaande beleid. De zittingscommissie zal dit altijd moeten motiveren in haar uitspraak.

> [Artikel 4.3 Uhw: zie na artikel 7:257 BW](#)

[Artikel 4 lid 5 Uhw; klacht over een gedraging van de verhuurder](#)

De huurder kan de Huurcommissie vragen uitspraak te doen in een geschil over een door hem schriftelijk bij de verhuurder ingediende klacht over de gedraging van een verhuurder in het kader van de door de verhuurder geleverde producten en verrichte diensten. Dit kan alleen op basis van de tussen partijen geldende huurovereenkomst. Als de Huurcommissie de klacht gegrond acht, is de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij. Als de Huurcommissie de klacht ongegrond acht, is dat de huurder.

De uitspraak bij deze geschillen kan zijn;

- de klacht is gegrond 100% voor verhuurder
- de klacht is ongegrond 100% voor huurder

[Artikel 4a/19a Uhw; geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder \(Wohv\)](#)

De door de verzoeker bij de start van de procedure betaalde vergoeding wordt niet terugbetaald, ongeacht of de verzoeker al dan niet in het gelijk wordt gesteld. De niet-verzoeker is geen leges verschuldigd. Er is geen sprake van een legesveroordeling; artikel 7 lid 2 en 3 Uhw zijn niet van toepassing.

[Artikel 17a Uhw; ambtshalve splitsen all-in prijs](#)

Als bij een verzoek zoals bedoeld in art. 7:249, 253, 254, 255, 257, 260 en 261 BW blijkt dat sprake is van een all-in prijs, kan de Huurcommissie voordat uitspraak wordt gedaan, de prijs ambtshalve splitsen in een kale huurprijs en servicekosten. De Huurcommissie zal ambtshalve splitsen als de kale huurprijs nodig is om uitspraak te kunnen doen.

Als de Huurcommissie de huurprijs ambtshalve splitst zal de verhuurder altijd worden aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij, en de leges moeten betalen van het oorspronkelijke verzoek.

NB Als bij een verzoek ex artikel 7:260 BW de huurder al is verhuisd, splitst de Huurcommissie de huurprijs niet.

[20.7 Uhw; na verzet](#)

Als de zittingscommissie van oordeel is dat het verzet gegrond is, vervalt de eerdere uitspraak van de voor-

zitter. Er volgt dan een nieuwe uitspraak, met een nieuwe legesveroordeling op basis van het uitvoeringsbeleid

[Artikel 7:248 lid 4 BW; maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten](#)

De huurder kan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs op basis van een beding in de huurovereenkomst, de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen over die verhoging.

Nog geen bijzonder beleid met betrekking tot leges.

[Artikel 7:249 BW; toetsing aanvangshuurprijs](#)

Bij een toetsing van de aanvangshuurprijs beoordeelt de Huurcommissie op verzoek van de huurder de redelijkheid van de huurprijs op grond van punten en op grond van de eventueel bij aanvang aanwezige onderhoudsgebreken. Er zijn vier mogelijke uitkomsten:

1. De aanvangshuurprijs is niet hoger dan de maximale huurprijs en er zijn geen gebreken (de huurprijs is 'redelijk'). De huurder wordt veroordeeld tot betaling van de leges.
2. De aanvangshuurprijs is te hoog, op grond van punten. Er zijn geen gebreken. De verhuurder wordt veroordeeld tot betaling van de leges.
3. De aanvangshuurprijs is niet hoger dan de maximale huurprijs, maar er zijn wel gebreken waardoor, zolang deze zich voordoen, de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd. De verhuurder wordt veroordeeld tot betaling van de leges.
4. Er zijn gebreken waardoor, zolang deze zich voordoen, de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd. Bovendien is de aanvangshuurprijs te hoog op grond van punten. De verhuurder wordt veroordeeld tot betaling van de leges.

(Zie voor onenigheid over het herstel van de gebreken en daarmee het herstel van de oude huurprijs onder art. 4 lid 3 UHW hieronder)

Dus:

- | | |
|---|----------------------|
| • Huurprijs redelijk | 100% voor huurder |
| • Huurprijs niet redelijk o.g.v. punten | 100% voor verhuurder |
| • Huurprijs niet redelijk o.g.v. gebreken | 100% voor verhuurder |
| • Huurprijs niet redelijk o.g.v. gebreken EN punten | 100% voor verhuurder |

> [Artikel 7:252b BW, zie na 7:254 BW](#)

[Artikel 7:253 BW Jaarlijkse huurverhoging \(regulier, niet inkomensafhankelijk\)](#)

Bij de huurverhoging kan zowel de huurder als de verhuurder de verzoeker zijn. Nadat de verhuurder een voorstel doet tot huurverhoging zijn er drie mogelijkheden als de huurder het daarmee niet eens is.

1. De huurder stuurt een bezwaarschrift naar verhuurder. Verhuurder verzoekt de Huurcommissie om een oordeel of de huurverhoging redelijk is (art 253 lid 1).
2. De huurder doet niets (hij stuurt geen bezwaarschrift maar betaalt de huurverhoging ook niet). Verhuurder moet een rappel sturen. Huurder dient dan een verzoekschrift in bij de Huurcommissie (art 253 lid 2)
3. De verhuurder stuurt het voorstel aangetekend. Reageert de huurder niet (geen bezwaarschrift, geen betaling) dan kan de verhuurder rechtstreeks (zonder rappel) naar de Huurcommissie (art 253 lid 5).

Er zijn bij een huurverhoging in beginsel twee mogelijkheden: het huurverhogingsvoorstel is redelijk of niet redelijk. Is het voorstel niet redelijk, dan is de verhuurder leges verschuldigd. Is de verhoging wel redelijk, dan is het de huurder die de leges verschuldigd is.

Daarnaast kan het voorkomen dat wel een huurverhoging is toegestaan, maar slechts een lagere huurverhoging dan door de verhuurder is voorgesteld, of dat sprake is van een fout in de vormvoorschriften, waardoor de ingangsdatum verschuift. In die gevallen wordt geoordeeld dat

huurder en verhuurder in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld en volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de leges.

Dus:

[Artikel 7:253.1 BW, 253.2 BW en 253.5 BW](#)

- Uitspraak conform voorstel 100% voor huurder
- Uitspraak niet conform maar wel verhoging 50 % / 50 %
(hieronder valt ook bijv. fout in vormvoorschriften, waardoor ingangsdatum verschuift)
- Uitspraak geen verhoging 100% voor verhuurder

[Bijzonderheden legessystematiek bij inkomensafhankelijke huurverhoging](#)

1. Door de huurder niet tijdig aangeleverde relevante stukken (artikel 7 lid 2 Uhw en naar analogie) De Huurcommissie kan afwijken van de regel dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld de leges betaalt. Als de huurder in het bezit is van relevante bewijsstukken, of in het bezit zou kunnen zijn van die bewijsstukken, maar die stukken pas overhandigt nadat een verhuurder een verzoek over de inkomensafhankelijke huurverhoging bij de Huurcommissie indient, dan hoeft in die gevallen de verhuurder de leges niet te betalen als het voorstel niet redelijk wordt geoordeeld.

De verhuurder wordt in het ongelijk gesteld, in die zin dat de extra inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is, maar kon dit niet weten, door nalatigheid van de huurder. Door de verhuurder niet in de leges te veroordelen wordt voorkomen dat de verhuurder wordt 'gestraft' voor het niet meewerken door de huurder. De verhuurder als de verzoekende partij krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Er wordt in deze situatie dus géén partij in de leges veroordeeld.

Hetzelfde geldt bij een procedure ná een rappèlbrief van de verhuurder, in het geval de huurder bij de Huurcommissie bezwaar maakt tegen het inkomensafhankelijke deel van de verhoging en de benodigde gegevens overlegt aan de Huurcommissie. Als het bezwaar gegrond is, maar als blijkt dat de verhuurder niet eerder op de hoogte kon zijn van de door huurder overgelegde gegevens, wordt de verhuurder niet in de leges veroordeeld; de huurder krijgt het voorschot terug.

In de situatie dat de verhuurder al op de hoogte kon zijn van het feit dat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet terecht was (b.v. aangepaste woning, was bekend bij verhuurder) wordt de verhuurder ook ná rappèl wèl aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij en in de leges veroordeeld.

2. *Inkomensafhankelijk deel van de huurverhoging is niet (geheel)redelijk*

De Huurcommissie kan oordelen dat het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging niet redelijk is, maar de reguliere huurverhoging wel.

Als de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen het inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstel (hoger dan regulier), dan is het voorstel dus (kennelijk) onredelijk en betaalt de verhuurder de leges.

Dit geldt niet, zoals onder 1. aangegeven, wanneer de huurder wel tijdig over de gegevens beschikte maar deze niet aan de verhuurder aangeleverd heeft.

Indien bij een inkomensafhankelijke huurverhoging een vormfout wordt gemaakt (te laat aangezegd of overschrijding maximaal redelijke inkomensafhankelijke huurprijs) wordt hetzelfde beleid toegepast als bij de reguliere huurverhoging. In die gevallen wordt geoordeeld dat huurder en verhuurder in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld en volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de leges.

[Artikel 7:254 BW; Huurverlaging op grond van punten](#)

Na een huurverlagingvoorstel door de huurder waarmee de verhuurder niet instemt of niet op reageert, kan de huurder de Huurcommissie verzoeken het voorstel redelijk te oordelen.

Voorstel redelijk

Het voorstel is redelijk als het tijdig bij de verhuurder is aangezegd en:

1. Wanneer de door de huurder voorgestelde lagere huurprijs gelijk is aan de maximaal redelijke huurprijs;
2. Wanneer de door de huurder voorgestelde lagere huurprijs hoger is dan de maximaal redelijke huurprijs.

Wanneer de Huurcommissie beslist dat het voorstel redelijk is, dan wordt de verhuurder aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij, en moet de verhuurder de leges betalen.

Fout in vormvoorschriften of niet volgens voorstel maar wel verlaging

Als niet aan de vormvoorschriften is voldaan (te laat aangezegd) maar het voorstel is wel redelijk, of de voorgestelde huurprijs is lager dan de maximaal redelijke huurprijs, maar de maximaal redelijke huurprijs ligt wel lager dan de betaalde huurprijs, wordt de ingangsdatum opgeschoven, of wordt de verlaging minder dan is voorgesteld. In die gevallen zal geoordeeld worden dat huurder en verhuurder in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld en volgt veroordeling in betaling van de helft van de leges zoals die voor elke partij geldt.

Niet redelijk

Als de maximaal redelijke huurprijs geen verlaging toelaat wordt de huurprijs niet verlaagd. Het voorstel is dan niet redelijk, de huurder wordt aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij, en moet de leges betalen.

Dus:

- Uitspraak conform voorstel 100% voor verhuurder
- Uitspraak niet conform maar wel verlaging 50 % / 50 %
(hieronder valt ook fout in vormvoorschriften, bijv. waardoor ingangsdatum verschuift)
- Uitspraak geen verlaging 100% voor huurder

Artikel 7:252b BW; Huurverlaging op grond van inkomensdaling

Een huurder kan een huurverlaging op grond van een verlaging van het inkomen voorstellen, waarbij een eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging wordt geneutraliseerd.

In dit geval wordt volgens dezelfde systematiek als hiervoor bij 7:254 BW de huurder of de verhuurder, of beiden in ongeveer gelijke mate, in het ongelijk gesteld en veroordeeld in de leges.

Een uitzondering op deze systematiek wordt gemaakt als de huurder niet tijdig aan de bijzondere vormvoorschriften heeft voldaan, maar wel (pas) in de procedure bij de Huurcommissie de gegevens heeft overgelegd. Denk hierbij aan een juist uittreksel basisregistratie Personen of Inkomensverklaring Belastingdienst. In dit geval kan de uitspraak zijn dat de huurverlaging redelijk is (maar bijvoorbeeld de ingangsdatum verschuift), maar dat de verhuurder niet de leges moet betalen.

Artikel 7:255/ 7:255a (vrije sector) BW; Huurverhoging na woningverbetering

Wanneer verhuurder verbeteringen aan het pand wil aanbrengen kan hij daarvoor een aparte huurverhoging vragen. Deze dient in redelijke verhouding te staan tot de verbeteringskosten. Als over deze verhoging onenigheid bestaat, kan één van de partijen de Huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de huurverhoging. Oordeelt de Huurcommissie in overeenstemming met de door verhuurder gevraagde verhoging dan wordt huurder veroordeeld in de leges. Wordt de huurverhoging niet redelijk geacht, bijvoorbeeld omdat geen sprake is van renovatie maar gewoon onderhoud, dan wordt verhuurder veroordeeld tot betaling van de leges.

Wanneer de uitspraak van de Huurcommissie een bedrag vaststelt dat zodanig is dat wordt geoordeeld dat beide partijen ongeveer in gelijke mate ongelijk hebben (bijvoorbeeld als de voorgestelde verhoging gedeeltelijk redelijk is), dan volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de leges.

Dus:

- Uitspraak conform voorstel 100% voor huurder
- Uitspraak niet conform maar wel verhoging 50 % / 50 %
(hieronder valt bijvoorbeeld een verschoven ingangsdatum)
- Uitspraak geen huurverhoging 100% voor verhuurder

Artikel 7:257 BW; Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken

Bij een verzoek van de huurder om een tijdelijke verlaging wegens gebreken is er ofwel een tijdelijke verlaging (veroordeling van verhuurder in de leges), ofwel geen verlaging (veroordeling van de huurder in de leges). Als de ernst van de gebreken aanleiding geeft de huurprijs te bevrozen, is de verhuurder de leges verschuldigd. Er is immers sprake van een ernstig gebrek.

Dus:

- Uitspraak tijdelijke verlaging/bevriezing 100 % voor verhuurder
- Uitspraak geen tijdelijke verlaging 100 % voor huurder

Artikel 4.3 Uhw; Melding herstel van gebreken

Is verhuurder van mening dat de gebreken zijn hersteld maar is huurder het daarmee niet eens dan verzoekt verhuurder de Huurcommissie uit te spreken dat de gebreken verholpen zijn. Is er hersteld, dan wordt de huurder veroordeeld in betaling van de leges. Is er geen sprake van herstel, dan volgt de legesveroordeling van de verhuurder.

Oordeelt de commissie dat de gebreken gedeeltelijk hersteld zijn, met eventuele aanpassing van het % van de verlaging, dan wordt geoordeeld dat beide partijen ongeveer in gelijke mate ongelijk hebben en volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de leges.

NB Bij de beoordeling is de strekking van het verzoekschrift van belang. Als deze is dat tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat of de gebreken geheel of gedeeltelijk verholpen zijn en de huurder al heeft erkend dat de gebreken deels hersteld zijn, terwijl de verhuurder meent dat deze geheel hersteld zijn, dan wordt de huurder niet deels in het ongelijk gesteld als de Huurcommissie de huurder volgt en oordeelt dat de gebreken slechts deels hersteld zijn. Verhuurder wordt dan geheel in het ongelijk gesteld.

Dus:

- Volledig herstel 100 % voor huurder
- Gedeeltelijk herstel (let op NB!) 50 % / 50 %
- Geen herstel 100% voor verhuurder

Artikel 7:258 BW; Splitsen all-in prijs

Een huurder kan, wanneer sprake is van een all-in prijs, de verhuurder een voorstel doen om de huurprijs te splitsen. Als de verhuurder hiermee niet instemt of niet reageert kan de huurder tot zes weken na de datum waarop het voorstel moest ingaan, de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

De Huurcommissie beoordeelt het voorstel als volgt.

- Het voorstel is redelijk als de voorgestelde huurprijs niet lager ligt dan 55 % van de overeengekomen prijs en het voorgestelde voorschotbedrag niet lager is dan 25 % van de overeengekomen prijs. De verhuurder wordt dan veroordeeld in de betaling van de leges.
- Het voorstel is niet redelijk als de voorgestelde huurprijs lager ligt dan 55 % van de overeengekomen prijs en/of het voorgestelde voorschotbedrag lager is dan 25 % van de overeengekomen prijs. De Huurcommissie stelt dan de huurprijs vast op 55 % van de overeengekomen prijs en stelt voor zover nodig het voorschot vast op 25 % van de overeengekomen prijs.

De huurder en de verhuurder worden dan in gelijke mate in het ongelijk gesteld.

Indien blijkt dat er geen sprake is van een all-in prijs, de huurder al is verhuisd en geenbelang meer heeft bij de procedure of de verhuurder de verlaging reeds heeft geaccepteerd, wordt de huurder aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij.

Als sprake is van vormfouten in het voorstel, zoals bijvoorbeeld een te korte aanzegtermijn, worden beide partijen aangemerkt als ongeveer in gelijke mate in het ongelijk gesteld. Ieder betaalt de helft van de voor hem geldende leges.

Dus:

- Voorstel redelijk 100 % verhuurder
- Voorstel niet redelijk; Huurcommissie splitst 50% - 50%
(hieronder valt ook fout in vormvoorschriften, bijv. waardoor ingangsdatum verschuift)
- Geen all-in, huurder verhuisd, of al geaccepteerd voorstel 100% huurder.

Artikel 7: 260 BW; Afrekening servicekosten

Wanneer de Huurcommissie wordt verzocht, door huurder of verhuurder, de redelijkheid van de kosten voor nutsvoorzieningen en /of servicekosten te beoordelen, wordt de afrekening van de verhuurder nagerekend. Hierbij worden kostenposten die niet in geding zijn ongewijzigd overgenomen. Belastingen en heffingen en andere kostenposten die niet ter beoordeling zijn aan de Huurcommissie zoals bijvoorbeeld zorgkosten worden niet meegenomen in de berekening.

Is de uitkomst lager (meer dan € 36 op jaarbasis) dan het bedrag dat de verhuurder in rekening bracht, dan wordt de verhuurder veroordeeld tot betaling van de leges. Blijkt de uitkomst hetzelfde (met een marge van maximaal € 36), of zelfs hoger te zijn dan wat de verhuurder in rekening heeft gebracht, dan wordt de huurder veroordeeld in betaling van de leges.¹⁰

Dus:

- Uitspraak lager dan afrekening 100% voor verhuurder
- Uitspraak conform afrekening 100% voor huurder
- Uitspraak hoger dan afrekening 100% voor huurder

Als het verzoek primair gericht is op de verkrijging van een jaarafrekening en deze niet tijdig is ontvangen (namelijk voor 1 juli volgend op het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben) en vervolgens ook niet in de drie weken na een verzoek daartoe van huurder aan verhuurder, wordt de verhuurder geheel in de legeskosten veroordeeld. Dit, ongeacht het bedrag voor servicekosten dat door de Huurcommissie vervolgens wordt vastgesteld als zijnde redelijk¹¹.

Artikel 7: 261, lid 3 BW; Voorschot nutsvoorzieningen

Huurder kan vragen om verlaging van het voorschot dat hij moet betalen voor de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. De Huurcommissie verlaagt het voorschot wanneer dit aanzienlijk hoger is dan het voorschot op basis van de te verwachten kosten voor deze nutsvoorzieningen. Bij honorering van het verzoek wordt verhuurder veroordeeld tot betaling van de leges. Bij afwijzing van het verzoek volgt veroordeling van de huurder tot betaling van leges.

NB De Huurcommissie neemt aan dat het voorschot voor de servicekosten aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten, wanneer dat voorschot 20% hoger is dan het voorschot dat berekend kan worden op basis van de te verwachten kosten.

Dus:

- Geen verlaging voorschotbedrag 100% voor huurder
- Wel verlaging voorschotbedrag 100% voor verhuurder

¹⁰ In artikel 9 lid 3 Uhw is bepaald dat een verzoek als bedoeld in [artikel 7:260, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek](#) niet-ontvankelijk is, indien het voorwerp van geschil een bedrag van minder dan 36 beloopt. Dit bedrag is daarmee maatgevend voor de beantwoording van de vraag wie in overwegende mate in het gelijk gesteld moet worden.

¹¹ bestuursbesluit 46; 16 februari 2022.

[Artikel 7: 261 a BW; Energieprestatievergoeding](#)

Als een huurder het niet eens is met de energieprestatievergoeding (EPV) die de verhuurder in rekening brengt kan de huurder verzoeken te bepalen of de EPV redelijk is.

Is de Huurcommissie van oordeel dat de EPV niet redelijk is, dan zijn de leges voor de verhuurder, wordt de EPV wel redelijk geacht, dan zijn de leges voor de huurder

[Artikel 54 a, lid 6 Woningwet \(artikel 4 lid 2.j Uhw/14 a Uhw\)](#)

Een huurder kan de Huurcommissie verzoeken om uitspraak te doen over een huurverlagingsvoorstel in het kader van artikel 54a Woningwet van een woningcorporatie of, als de woningcorporatie geen voorstel heeft gedaan of niet tijdig, over een verzoek van de huurder om de huur te verlagen in het kader van artikel 54a Woningwet.

Nog geen uitvoeringsbeleid bekend.



Bijlage A

Een procedure bij de Huurcommissie – hoe zit het met de kosten?

De Huurcommissie behandelt verzoeken van huurders en verhuurders. Die procedures kosten geld. Een deel van die kosten betalen de huurder of de verhuurder zelf.

Het juridische woord voor 'kosten van een procedure' is: leges.

Op 3 momenten in een procedure beslist de Huurcommissie iets over de kosten en wie die moet betalen:

1. bij de start van de procedure
2. tijdens de procedure
3. bij de uitspraak

Kunt u de kosten van de procedure niet betalen? Lees de uitleg bij [Vrijstelling](#).

[> INFORMATIE VOOR DE HUURDER](#)

[> INFORMATIE VOOR DE VERHUURDER](#)

Let op. Bij 2 procedures gelden andere regels:

1. Wohv-procedure (Wet overleg huurders verhuurder)
 - U betaalt als indiener € 100.
 - U krijgt het bedrag niet terug. Ook niet als u gelijk krijgt.
2. Advies over huurprijs van woning in vrije sector (geliberaliseerde huurprijs)
 - Vraagt u het advies aan? U betaalt de kosten. Een huurder betaalt € 25, een verhuurder betaalt € 300.
 - U krijgt het bedrag niet terug.

Informatie voor de huurder

1. Start van de procedure: voorschot betalen

Start u een procedure bij de Huurcommissie? Dan betaalt u vooraf een vast bedrag voor de kosten van de procedure: een voorschot. Voor u als huurder is dat € 25. Krijgt u gelijk? Dan krijgt u dit bedrag terug. De Huurcommissie neemt het verzoek in behandeling als u het voorschot op tijd heeft betaald.

Kunt u deze kosten niet betalen? Kijk dan hoe u [vrijstelling aanvraagt](#).

Hoe en wanneer betaalt u de kosten?

U kunt het voorschot direct via iDEAL betalen als u het verzoek digitaal indient. Wij nemen uw zaak dan meteen in behandeling. Dat scheelt tijd. U kunt dit bedrag ook later betalen. Wij sturen u dan eerst een brief waarin wij u vragen om het bedrag binnen 4 weken over te maken.

Betaalt u niet of niet op tijd, dan behandelt de Huurcommissie uw verzoek niet.

2. Tijdens de procedure: terugkrijgen voorschot

U krijgt geld terug in de volgende situatie:

1. U krijgt de helft van het voorschot terug als u het verzoek binnen 3 weken na ontvangst van het onderzoeksrapport intrekt.
2. Het verschil van mening met uw verhuurder is opgelost door bemiddeling met hulp van de Huurcommissie. De huurder en de verhuurder hebben hun afspraken vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

In andere gevallen krijgt u het voorschot niet terug, behalve als u in de uitspraak gelijk krijgt.

3. Na de uitspraak: wie betaalt de kosten?

In de uitspraak staat wie de kosten van de procedure moet betalen. Degene die ongelijk krijgt, moet de kosten betalen. Voor een huurder is dat: € 25 of € 12,50 of € 0.

Als u ongelijk krijgt, betaalt u € 25

- Heeft u het verzoek ingediend? Dan heeft u al € 25 betaald als voorschot. Krijgt u ongelijk, dan krijgt u dat voorschot niet terug.
- Bent u niet de indiener van het verzoek? Dan heeft u geen voorschot betaald. Krijgt u ongelijk, dan krijgt u een rekening (€ 25) van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).

Als beide partijen gedeeltelijk gelijk krijgen, betaalt u € 12,50

- Heeft u het verzoek ingediend? Dan heeft u al € 25 betaald als voorschot. Krijgt u gedeeltelijk gelijk, dan krijgt u de helft van het voorschot (€ 12,50) terug.
- Bent u niet de indiener van het verzoek? Dan heeft u geen voorschot betaald. Krijgt u als huurder gedeeltelijk ongelijk, dan krijgt u een rekening (€ 12,50) van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB). Dat bedrag is de helft van het tarief voor huurders (€ 25).

Als u het voorschot niet of te laat heeft betaald

Heeft u het verzoek ingediend, maar het voorschot niet of niet op tijd betaald? In de uitspraak staat dat uw verzoek niet-ontvankelijk is; de Huurcommissie doet geen uitspraak over de inhoud van de zaak. U krijgt geen rekening.

Als u het niet eens bent met de uitspraak

Lees [hier wat dat betekent voor de kosten](#).

Informatie voor de verhuurder

1. Start van de procedure: voorschot betalen

Start u een procedure bij de Huurcommissie? Dan betaalt u vooraf een vast bedrag voor de kosten van de procedure: een voorschot. Voor u als verhuurder is dat € 300. Krijgt u gelijk? Dan krijgt u dit bedrag terug.

De Huurcommissie neemt het verzoek in behandeling als u het voorschot op tijd heeft betaald.

Kunt u deze kosten niet betalen? Kijk dan hoe u [vrijstelling aanvraagt](#).

Hoe en wanneer betaalt u de kosten?

U kunt het voorschot direct via iDEAL betalen als u het verzoek digitaal indient. Wij nemen uw zaak dan meteen in behandeling. Dat scheelt tijd. U kunt dit bedrag ook later betalen. Wij sturen u dan eerst een brief waarin wij u vragen om het bedrag binnen 4 weken over te maken.

Betaalt u niet of niet op tijd, dan behandelt de Huurcommissie uw verzoek niet.

2. Tijdens de procedure: terugkrijgen voorschot

U krijgt geld terug in de volgende situatie:

1. U krijgt de helft van het voorschot terug als u het verzoek binnen 3 weken na ontvangst van het onderzoeksrapport intrekt.
2. Het verschil van mening met uw huurder is opgelost door bemiddeling met hulp van de Huurcommissie. De huurder en de verhuurder hebben hun afspraken vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

In andere gevallen krijgt u het voorschot niet terug, behalve als u in de uitspraak gelijk krijgt.

3. Na de uitspraak: wie betaalt de kosten?

In de uitspraak staat wie de kosten van de procedure moet betalen. Degene die ongelijk krijgt, moet de kosten betalen. Voor een verhuurder is dat: € 300 of € 150 of € 0.

Let op:

Gaat de procedure over aanvangshuur (art. 7:249 BW) of over all-in prijs splitsen (art. 7:258 BW)? Dan kan het bedrag ook € 700 of € 1400 zijn (oplopend tarief). Kijk bij Oplopend tarief.

Als u ongelijk krijgt, betaalt u € 300

- Heeft u het verzoek ingediend? Dan heeft u al € 300 betaald als voorschot. Krijgt u ongelijk, dan krijgt u dat voorschot niet terug.
- Bent u niet de indiener van het verzoek? Dan heeft u geen voorschot betaald. Krijgt u ongelijk, dan krijgt u als verhuurder een rekening (€ 300) van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).

Als beide partijen gedeeltelijk gelijk krijgen, betaalt u € 150

- Heeft u het verzoek ingediend? Dan heeft u al € 300 betaald als voorschot. Krijgt u gedeeltelijk ongelijk, dan krijgt u de helft van het voorschot (€ 150) terug.
- Bent u niet de indiener van het verzoek? Dan heeft u geen voorschot betaald. Krijgt u als verhuurder gedeeltelijk ongelijk, dan krijgt u een rekening (€ 150) van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB). Dat bedrag is de helft van het tarief voor verhuurders (€ 300).

Als u het voorschot niet of te laat heeft betaald

Heeft u het verzoek ingediend, maar het voorschot niet of niet op tijd betaald? In de uitspraak staat dat uw verzoek niet-ontvankelijk is; de Huurcommissie doet geen uitspraak meer over de inhoud van de zaak. U krijgt geen rekening.

Als u het niet eens bent met de uitspraak

Lees [hier wat dat betekent voor de kosten](#).

Oplopend tarief; hogere kosten bij Huurprijs nieuw contract en Splitsen all-in prijs

Heeft u als verhuurder binnen 3 kalenderjaren al vaker ongelijk gekregen in een procedure bij de Huurcommissie? U moet dan mogelijk een hoger bedrag betalen dan € 300.

Dit zijn de regels:

- Het moet gaan om een procedure Huurprijs bij nieuw contract (artikel 7:249 BW) óf om een procedure Splitsen all-in prijs (artikel 7:258 BW).
- U moet als verhuurder € 700 betalen als u binnen 3 kalenderjaren 2 keer ongelijk krijgt in een zaak over hetzelfde wetsartikel (art. 7:249 BW óf art. 7:258 BW).
- U moet als verhuurder € 1.400 betalen als u binnen 3 kalenderjaren 3 keer of vaker ongelijk krijgt in zo'n zaak.
- Beslist de Huurcommissie uit eigen beweging om een all-in prijs te splitsen (ambtshalve splitsing), dan telt dat niet mee bij de keren ongelijk krijgen.

De Huurcommissie mag beslissen om af te wijken van het oplopend tarief (hardheidsclausule). Daarvoor maakt de Huurcommissie een afweging die kortgezegd luidt: staat het hogere bedrag in verhouding tot het doel daarvan, namelijk dat een verhuurder een fout die hij kan voorkomen niet steeds opnieuw maakt?

Als u het niet eens bent met de uitspraak

wat betekent dat voor de kosten

U gaat in verzet tegen een uitspraak van de voorzitter

Gaat de huurder of de verhuurder in verzet, omdat een van u het niet eens is met de uitspraak? In verzet gaan kost geen geld.

- Is het verzet gegrond, dan beoordeelt de Huurcommissie de zaak opnieuw. In de 'uitspraak op verzet' staat weer wie de kosten moet betalen. Het is mogelijk dat nu de andere partij ongelijk krijgt en de kosten moet betalen.
- Is het verzet ongegrond? De Huurcommissie beoordeelt de zaak niet opnieuw. Wie de kosten moet betalen, verandert niet.

U gaat naar de kantonrechter

Gaat de huurder of de verhuurder na de uitspraak van de voorzitter of de commissie verder procederen bij de kantonrechter? Dat verandert niets aan wie de kosten van de procedure bij de Huurcommissie moet betalen.



