



# NOTITIE LEGES ZBO HUURCOMMISSIE

Versie 6 september 2017

**VERSIEBEHEER**

<b>Publicatiedatum</b>	<b>Aanpassing</b>
3 augustus 2015	Legesnotitie versie 4.10 vastgesteld in het ZBO/MT en beleidsvergadering
6 september 2017	Legesnotitie vastgesteld in het ZBO/MT en de Beleidsvergadering

## Inhoudsopgave

VOORWOORD .....	4
1. Inleiding.....	5
2. Wetgeving en bedragen .....	5
3. Classificatie van verhuurder: natuurlijk persoon of rechtspersoon .....	6
4. Betaling voorschot leges .....	7
5. Veroordeling in de kosten .....	7
6. Vrijstellingen.....	8
7. Intrekkingen.....	9
8. Niet ontvankelijk .....	10
9. Niet eens met uitspraak Huurcommissie .....	10
10. Particuliere verhuurder .....	11
11. Bijzondere situaties .....	12
Bijlage 1: Uitvoeringsbeleid legesveroordeling .....	14
Bijlage 2: Uitvoeringsbeleid hardheidsclausule en collectieve geschilbeslechting .....	21

## VOORWOORD

Voor de behandeling van een verzoek aan de Huurcommissie is een voorschot leges verschuldigd. De huurder of verhuurder die in het ongelijk gesteld is in de uitspraak van de Huurcommissie, betaalt de leges. Daartoe is een wettelijke regeling opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw).

In deze notitie wordt de wettelijke regeling uitgelegd en wordt het uitvoeringsbeleid weergegeven zoals dat is vastgesteld door het ZBO/MT en de beleidsvergadering van de Huurcommissie. De Huurcommissie wil hiermee transparant zijn in de werkwijze rondom de legesveroordeling.

Na een inleiding (hoofdstuk 1) wordt een toelichting gegeven op de wetgeving en de toepasselijke bedragen. In hoofdstuk 3 wordt weergegeven hoe de classificatie van partijen naar natuurlijk persoon of rechtspersoon plaatsvindt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de betaling van het voorschot leges. Hoofdstuk 5 handelt over de veroordeling in de kosten. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden achtereenvolgens vrijstellingen, intrekkingen en niet ontvankelijk situaties behandeld. Wat er gebeurt als een partij het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie wordt vermeld in hoofdstuk 9. Particuliere verhuurders en bijzondere situaties worden weergegeven in de hoofdstukken 10 en 11. De Huurcommissie heeft uitvoeringsbeleid vastgesteld voor de legesveroordeling. Dat uitvoeringsbeleid is opgenomen in bijlage 1. Het uitvoeringsbeleid voor de hardheidsclausule en de collectieve geschillenbeslechting is opgenomen in bijlage 2.

## 1. Inleiding

Bij het indienen van een verzoek om geschilbeslechting is de verzoeker, afhankelijk van het wetsartikel waarop het verzoek is gebaseerd, een voorschot leges verschuldigd. De hoogte van het legesbedrag wordt bepaald door de classificatie van de partijen: € 25 voor huurders en € 450 voor verhuurders. Een verhuurder die aan kan tonen dat hij een natuurlijk persoon is betaalt € 25. In de uitspraak wordt bepaald welke partij in het ongelijk wordt gesteld, en deze betaalt de leges.

Bij een procedure over een geschil op grond van de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv) en bij een procedure waarin de Huurcommissie om advies gevraagd wordt inzake een huurprijs van een geliberaliseerde woning geldt een andere regeling.

## 2. Wetgeving en bedragen

In de huidige legesregeling wordt door de partij die het geschil aanhangig maakt leges bij wijze van voorschot betaald. Als de indiener van het geschil een huurder of verhuurder natuurlijk persoon is, bedragen de leges € 25 en als de indiener een verhuurder rechtspersoon is € 450. Als de indiener van het geschil in het gelijk wordt gesteld door de Huurcommissie dan krijgt de indiener de leges terug van de Huurcommissie. De in het ongelijk gestelde partij wordt dan de leges verschuldigd. Indien de huurder of verhuurder natuurlijk persoon is, moet hij € 25 betalen en indien de verhuurder rechtspersoon is, betaalt die € 450. Als beide partijen deels gelijk, deels ongelijk krijgen, worden zij beide in de helft van het desbetreffende legesbedrag veroordeeld. Deze legesregeling, opgenomen in artikel 7 van de Uhw, geldt als het een geschil betreft over gereguleerde huurcontracten en het geschil gaat over onderwerpen genoemd in artikel 4 van de Uhw. Het gaat dan om onderwerpen als de huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging en de servicekosten. Dit betreft het overgrote deel van de zaken waarover de Huurcommissie een uitspraak doet. Voorts doet de Huurcommissie op basis van artikel 4a van de Uhw uitspraak bij geschillen op basis van de Wohv. Tot slot geeft de Huurcommissie een advies indien partijen bij een geliberaliseerd huurcontract verzoeken om geschilbeslechting. Bij die laatste twee soorten geschillen geldt dat de indiener betaalt.

Hierna wordt de regeling gegeven die geldt in drie bijzondere situaties: de Wohv-geschillen, het Huurcommissie Eigen Oordeel en verzoeken waarbij geen uitspraak maar een advies wordt gevraagd.

### *Wet overleg huurders verhuurder (Wohv)*

De Huurcommissie beslecht ook geschillen die voortkomen uit de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv). Voor deze geschillen geldt een ander regime m.b.t. de leges. De verzoeker betaalt een legesbedrag van € 100. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen natuurlijke en rechtspersonen. De verzoeker krijgt de leges niet terug, ongeacht of hij in het gelijk wordt gesteld.

### *Huurcommissie Eigen Oordeel*

Het energielabel maakt onderdeel uit van het Woning Waarderingsstelsel. Dit is met een wetsvoorstel mogelijk gemaakt. In datzelfde wetsvoorstel is ook een nieuwe taak voor de Huurcommissie opgenomen, namelijk het doen van een Huurcommissie Eigen oordeel (HEO) over een energielabel. Wanneer een partij een afgegeven energielabel betwist kan de Huurcommissie besluiten om een eigen oordeel te vellen over dat label. Indien de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld, alleen vanwege het HEO, zal hij niet in de leges veroordeeld worden.

### *Advies*

Partijen die een huurovereenkomst aangaan met een geliberaliseerde huurprijs kunnen daarbij afspreken dat de Huurcommissie een advies uit zal brengen. Wat betreft de leges geldt dan, net als bij geschillen niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten, dat er onderscheid wordt gemaakt tussen huurder en verhuurder. Een verhuurder kan een natuurlijk persoon zijn (of vertegenwoordigen) of een rechtspersoon. Een huurder en een verhuurder-geen rechtspersoon betaalt € 25, een verhuurder-rechtspersoon betaalt € 450. Bij adviezen geldt dat de verzoeker betaalt, en er dus geen sprake is van een voorschot.

### 3. Classificatie van verhuurder: natuurlijk persoon of rechtspersoon

Of een verhuurder als natuurlijk persoon of rechtspersoon wordt gekwalificeerd is in eerste instantie bepaald op basis van door verhuurder verstrekte informatie. De verzoeker levert de informatie aan bij het indienen van het verzoekschrift. De verzoeker ontvangt een ontvangstbevestiging en de niet-verzoeker een bericht ter kennisgeving waarmee hij wordt geïnformeerd over het ingediende verzoek. Daarin staat vermeld: bent u verhuurder en wordt u in het ongelijk gesteld dan betaalt u € 450. Toont u aan dat u de woonruimte als natuurlijk persoon verhuurt dan betaalt u € 25. U kunt dit aantonen met het huurcontract of met correspondentie tussen u en de huurder waaruit blijkt dat er sprake is van een natuurlijk persoon. De juistheid van de verstrekte informatie kan in twijfelgevallen door de Huurcommissie getoetst worden, bijv. via de Kamer van Koophandel als het gaat om de classificatie natuurlijk of rechtspersoon.

Voor de classificatie natuurlijk of rechtspersoon hanteert de Huurcommissie de volgende stelregels:

- Een corporatie is altijd een rechtspersoon;
- De peildatum voor bepaling classificatie natuurlijk persoon of rechtspersoon is datum binnenkomst verzoekschrift.

De Huurcommissie kan afwijken van de door verhuurder opgegeven informatie over de classificatie als natuurlijk persoon of rechtspersoon, als de toetsing daar aanleiding toe geeft.

De classificatie van natuurlijk persoon of rechtspersoon is bepalend voor de hoogte van het te betalen bedrag voorschot leges en de hoogte van het bedrag bij een veroordeling in de kosten. Voor het bepalen van de classificatie van natuurlijk persoon of rechtspersoon geldt dat de contractpartijen die in de huurovereenkomst genoemd staan uitgangspunt zijn. Voor het geval er onduidelijkheid is over de vraag of de verhuurder een particulier is of een rechtspersoon, zie hoofdstuk 10. Indien er geen huurovereenkomst is, moet de Huurcommissie afgaan op de informatie die partijen verstrekken. De Huurcommissie kan dit in geval van twijfel controleren voor zover mogelijk, maar heeft geen vergaande onderzoeksplicht.

Het komt ook voor dat de verhuurende contractpartij die in de huurovereenkomst staat vermeld niet meer de verhuurder is. Deze is dan inmiddels 'opgevolgd' door een nieuwe verhuurder. De huurder krijgt dan geen nieuwe huurovereenkomst, maar alleen een briefje met de mededeling wie de nieuwe verhuurende contractpartij is. In deze gevallen kan de naam van de verhuurende contractpartij in de huurovereenkomst niet het uitgangspunt zijn voor het bepalen van de classificatie natuurlijk persoon of rechtspersoon. Er moet dan gekeken worden naar de informatie die de partijen zelf geven. Ook hier geldt dat de Huurcommissie dit bij twijfel kan controleren, maar er is geen vergaande onderzoeksplicht.

De definitieve classificatie natuurlijk persoon of rechtspersoon van partijen volgt uit de uitspraak. Tegen de in de uitspraak opgelegde veroordeling in de kosten is met ingang van 1 juli 2014 geen bezwaar meer mogelijk.

Kortom, het proces van de kostenveroordeling bestaat uit een ambtelijk deel en uit een 'officieel' deel:

Ambtelijk/administratief voortraject

- Ambtelijke aanname m.b.t. rechtspersoon of natuurlijk persoon: de aanname geschiedt op basis van de aangeleverde stukken;
- In het verzoekschriftformulier en bij de ontvangstbevestiging een uitgebreide(re) voorlichting aan partijen gegeven worden over leges en bezwaarmogelijkheden;
- De administratieve ondersteuning zal, in de enkele gevallen dat er van een verhuurder een reactie komt dat de aanname rechtspersoon onjuist is, checken of de aanname juist is.

In het geval van een particuliere verhuurder / natuurlijke persoon die zich laat vertegenwoordigen door een beheerder (die vaak een rechtspersoon is) stelt de administratieve ondersteuning deze partij in de gelegenheid om aan te tonen dat er sprake is van een particuliere verhuurder / natuurlijke persoon (zie hoofdstuk 11).

- Bij de voorbereiding, dus voorafgaand aan de zitting, krijgt de zittingscommissie alle gegevens over het administratieve voortraject in een apart voorbereidend dossier, zodat bij de voorbereiding van de veroordeling vooraf de nodige kennis is vergaard (behalve bij particuliere verhuurder). Dit is onderdeel van de zittingsbescheiden.

Kostenveroordeling

- Inhoud- en legesveroordeling worden samengebracht op de zitting, in de raadkamer en in de uitspraak (= één uitspraak);
- In de uitspraak staat, voor zover relevant, of er sprake is van een verhuurder die rechtspersoon is, of particulier;
- De uitspraak wordt ondertekend door de zittingsvoorzitter.

## 4. Betaling voorschot leges

Voor de tijdige ontvangst van betalingen hanteert de Huurcommissie de ontvangsttheorie. Dit houdt in dat een betaling als tijdig wordt gekwalificeerd indien de betaling op de uiterste betaaldatum op de bankrekening van de Huurcommissie is bijgeschreven.

De verzoeker moet het verschuldigde bedrag na ontvangst van de Kennisgeving van Ontvangst van het verzoek zelf overmaken (via een eigen papieren of elektronisch overboekingsformulier). Op de ontvangstbevestiging staat naast het te betalen bedrag ook het betalingskenmerk en het bankrekeningnummer van de Huurcommissie.

Het "spontaan" overmaken van het voorschot op de leges door de verzoeker bij indiening van het verzoek, wordt afgeraden op het verzoekformulier om niet-herkenbare betalingen te voorkomen. Hierdoor worden alleen in uitzonderingssituaties spontane betalingen ontvangen.

### Tijdige betaling

De betaling door de verzoeker van het voorschot op de leges moet plaatsvinden binnen de legestermijn. De verzoeker heeft hier een termijn van 4 weken voor gerekend vanaf de datum van kennisgeving van ontvangst.

Als het legesbedrag niet op de uiterste betaaldatum op de bankrekening van de Huurcommissie is bijgeschreven, wordt het verzoek niet in behandeling genomen en wordt de verzoeker door middel van een voorzittersuitspraak ('niet ontvankelijk') hiervan op de hoogte gebracht. Voor deze voorzittersuitspraak worden geen leges gevorderd. De verzoeker kan tegen deze voorzittersuitspraak in verzet gaan (Uhw artikel 20, lid 6). De termijn om in verzet te gaan is binnen 3 weken na verzending van de voorzittersuitspraak. Voor het instellen van verzet tegen de voorzittersuitspraak zijn geen leges verschuldigd.

Na tijdige ontvangst van het volledige legesbedrag wordt het verzoek in behandeling genomen. Hiervan krijgen beide partijen bericht.

## 5. Veroordeling in de kosten

Wanneer er een Huurcommissie- of voorzittersuitspraak wordt gedaan gaat deze altijd gepaard met de veroordeling in de kosten. Beide partijen ontvangen de uitspraak inclusief de veroordeling in de kosten schriftelijk.

De veroordeling in de kosten kent de volgende mogelijkheden:

- De verzoeker wordt in het gelijk gesteld. De wederpartij wordt veroordeeld in de kosten. 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 in het gelijk gesteld. De verzoeker wordt veroordeeld in de kosten. 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 beide in gelijk/ongelijk gesteld. De verzoeker en de wederpartij worden beide veroordeeld in de kosten en moeten beide de helft van het voor hen geldende tarief in de kosten 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).

In Bijlage 1 staat het uitvoeringsbeleid beschreven dat voor bovenstaande scenario's is vastgesteld.

De veroordeling in de kosten volgt op de uitspraak. De inning - indien van toepassing - daarvan geschiedt door het CJIB.

De terugbetaling aan één van de partijen van (het voorschot) leges geschiedt binnen een redelijke termijn na het verzenden van de uitspraak. Een termijn van 4 weken (ook i.v.m. administratieve afwikkeling) is een redelijke termijn. Er mag geen verschil zijn in de terugbetaaltermijn na een voorzittersuitspraak en na een zittingscommissie-uitspraak.

Indien de wederpartij vrijstelling voor betalen van de leges wil aanvragen, dient hij dit binnen 4 weken na de acceptgiro van het CJIB te doen. Dit staat ook vermeld op de acceptgiro van het CJIB (en ook op de uitspraak).

## 6. Vrijstellingen

De huurder en ook de verhuurder indien is aangetoond dat deze een natuurlijk persoon is, kunnen een verzoek voor vrijstelling tot betalen van de leges indienen. De verzoeker kan op het verzoek aangeven of hij in aanmerking wil komen voor vrijstelling van betaling van het voorschot leges. Doordat het verzoek ondertekend wordt, is daarmee het verzoek om vrijstelling ook ondertekend en kan deze in behandeling worden genomen. Ook kan men via de website digitaal, los van een verzoek tot geschilbeslechting, een verzoek voor vrijstelling tot het betalen van de leges indienen. Voor een verzoek tot vrijstelling hoeft geen leges betaald te worden.

Als de verzoeker op het papieren verzoekformulier heeft aangegeven een verzoek om vrijstelling voor het betalen van het voorschot leges in te dienen en daarnaast een machtiging wil afgeven, dient de medewerker bij het invoeren een digitale melding te krijgen dat de automatische incasso vooralsnog niet wordt uitgevoerd, maar eerst het vrijstellingsverzoek behandeld moet worden. De verzoeker wordt in de vorm van een besluit / beschikking over de uitspraak op het verzoek om vrijstelling geïnformeerd.

De verzoeker kan ook separaat een verzoek om vrijstelling indienen. Deze moet uiteraard ook ondertekend zijn. Dit verzoek moet binnen de (leges)termijn van vier weken, gerekend vanaf de dagtekening van het verzonden bericht (ontvangstbevestiging of voor wederpartij afschrift van de uitspraak en legesveroordeling) ingediend zijn. De Huurcommissie heeft acht weken (na dagtekening van de kennisgeving van de ontvangst van een verzoek om vrijstelling) de tijd om het verzoek tot vrijstelling af te handelen.

Bij het versturen van de ontvangstbevestiging aan de verzoeker wordt gewezen op de mogelijkheid van het aanvragen van vrijstelling (als deze nog niet is aangevraagd). Dit wordt ook toegepast bij het verzenden van het afschrift van de uitspraak na een voorzitters- en/of commissie-uitspraak voor de niet-verzoeker. Een uitzondering hierop is de situatie waarbij al een verzoek om vrijstelling van de leges is ontvangen en als die nog geldig is.

Bewijsdocumenten voor vrijstelling

Om voor vrijstelling in aanmerking te komen, moet de verzoeker op grond van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte één van de volgende bewijsdocumenten afgeven:

- a. Beschikking tot toekenning van huurtoeslag; Deze beschikking mag vóór de datum van indiening van het verzoek om vrijstelling niet ouder zijn dan 18 maanden. Uit de beschikking moet blijken dat voor de verzoeker op het moment van afgeven van betreffende beschikking het minimum inkomen ijkpunt gold.



- b. Beschikking tot vaststelling van algemene bijstand (Participatiewet); Deze beschikking ten gunste van de verzoeker tot vaststelling van algemene bijstand mag niet ouder zijn dan 6 maanden vóór de datum van indiening van het verzoek om vrijstelling;

Als vrijstelling wordt aangevraagd moet de verzoeker ervoor zorgen dat eventuele ontbrekende bewijsdocumenten binnen de termijn van 4 weken, gerekend vanaf de dagtekening van het verzonden bericht (waarin de Huurcommissie de verzoeker in gebreke stelt), binnen zijn. De Huurcommissie stuurt – indien nodig – één herinneringsbrief (na 2 weken). Als er na deze termijn geen bewijsdocumenten zijn ontvangen, wordt een beschikking opgesteld en verstuurd. In deze beschikking staat aangegeven dat er geen vrijstelling is verleend en dat het voorschot leges betaald moeten worden met vermelding van de hoogte van het te betalen voorschot en de uiterste betaaldatum. De betalingstermijn voor de verzoeker gaat dan weer opnieuw van start: hij heeft dus weer 4 weken de tijd om het voorschot leges te betalen.

Het verzoek wordt pas in behandeling genomen als het voorschot leges is betaald of de vrijstelling is verleend.

Zittingsvoorzitters kunnen via een voorzittersuitspraak een beschikking voor vrijstelling voor het betalen van leges afgeven aan natuurlijke personen. De beslissing rondom de vrijstelling wordt gecommuniceerd met de verzoeker door middel van een beschikking.

#### *Werking verleende vrijstelling*

Een verleende vrijstelling blijft van kracht gedurende de gehele looptijd van een verzoek/zaak inclusief een eventuele verzetprocedure. Een vrijstellingsverzoek is slechts van toepassing op één verzoek tot geschilbeslechting (één zaak). In de praktijk wordt hier één uitzondering opgemaakt, namelijk bij geschillen betreffende servicekosten:

- in geval van meerdere geschillen betreffende servicekosten over meerdere tijdvakken kan volstaan worden met één verzoek tot vrijstelling, mits het verzoek duidelijk vermeldt welke geschillen het betreft en de termijn(en) voor de aanvraag van vrijstelling nog niet is (zijn) verstreken.

De verzoeker kan bij zijn verzoek voor vrijstelling verwijzen naar de dan nog geldige bewijsstukken die al bij een eerder vrijstellingsverzoek waren gevoegd. Indien deze bewijsstukken zijn verlopen qua geldigheid, dienen uiteraard nieuwe, geldige bewijsstukken te worden aangeleverd. In de ontvangstbevestiging van een vrijstellingsverzoek wordt vermeld van welke bewijsstukken de Huurcommissie bij de beschikking zal uitgaan. Er volgt per verzoek een beslissing over de vrijstelling via een beschikking.

Een rechtspersoon kan niet in aanmerking komen voor een vrijstelling. Een verhuurder die een natuurlijk persoon is kan wel vrijstelling krijgen. Deze moet dan voldoen aan de gestelde criteria. Dit is vermeld in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (ministeriële regeling).

Als de verzoeker bij de uitspraak (deels) in het gelijk wordt gesteld, wordt de wederpartij (deels) in de leges veroordeeld. Als de wederpartij een huurder is kan deze na ontvangst van de acceptgiro van het CJIB een verzoek om vrijstelling indienen. Dezelfde voorwaarden als hiervoor genoemd zijn gelden.

## 7. Intrekkingen

#### Binnen betalingstermijn voorschot leges

Als de verzoeker het verzoek intrekt binnen de betalingstermijn (4 weken) is het voorschot leges niet verschuldigd. Indien binnen die termijn van 4 weken het voorschot leges al is voldaan, wordt dit in alle gevallen terugbetaald. Een ingetrokken verzoek wordt door de medewerker van DHC afgehandeld, zonder dat er een voorzittersuitspraak volgt. Als het voorschot leges niet binnen de betalingstermijn op de bankrekening van de Huurcommissie is bijgeschreven volgt automatisch een uitspraak: niet ontvankelijk. Het geschil wordt in deze gevallen niet in behandeling genomen en de openstaande vordering wordt teruggedraaid. Zie ook hoofdstuk 8 Niet Ontvankelijk.

Na afloop betalingstermijn voorschot leges

Als de verzoeker tijdig het voorschot leges heeft voldaan en het verzoek om geschilbeslechting intrekt na de betalingstermijn leges (> 4 weken), maar voor de uitspraak, ontvangt hij / zij het betaalde voorschot op de leges niet retour. (zie art 7 lid 6 UHW).

Na de uitspraak kan een verzoek niet meer worden ingetrokken.

Tekst uit vastgesteld uitvoeringsbeleid:

<b>Intrekking</b>	<b>Legesveroordeling</b>
-intrekking binnen vier weken betalingstermijn	(partijen krijgen een schriftelijke mededeling – brief – dat verzoek is ingetrokken) Indien voorschot betaald is, wordt het teruggestort (7, zesde lid Uhw) Indien voorschot niet betaald is, wordt het niet geïncasseerd
-intrekking ná de vier weken betalingstermijn	100% voor verzoeker (alleen de verzoeker kan een verzoek intrekken)

## 8. Niet ontvankelijk

In het kader van niet ontvankelijk wordt onderscheid gemaakt naar het niet tijdig betalen van het voorschot leges en alle overige gevallen.

- a. Niet ontvankelijk in relatie tot niet (tijdige) ontvangst van het voorschot leges.  
Een verzoek tot geschilbeslechting wordt door Huurcommissie (HC) niet in behandeling genomen, als door de verzoeker niet aan de vereisten wordt voldaan, namelijk het aanleveren van een verzoek om geschilbeslechting en het tijdig voldoen van het voorschot leges. Na het verstrijken van de betalingstermijn van vier weken volgt automatisch een voorzittersuitspraak “niet ontvankelijk” in verband met niet (tijdige) betaling voorschot leges. De openstaande vordering van het voorschot leges zal door de Huurcommissie niet worden geëffectueerd en wordt administratief teruggedraaid. Er wordt in deze gevallen niet geïncasseerd.
- b. Niet ontvankelijk in andere gevallen.  
In alle andere gevallen van “niet ontvankelijk” zijn wel leges verschuldigd. In deze gevallen wordt naast de uitspraak “niet ontvankelijk”, tevens een uitspraak gedaan over de kostenveroordeling. Deze zaken zijn legesplichtig.

Indien een verzoek niet-ontvankelijk wordt verklaard vanwege zowel niet betalen als vanwege bijvoorbeeld het niet aanleveren van stukken, dan zijn geen leges verschuldigd. De niet-ontvankelijkheidsverklaring vanwege het niet betalen gaat dus voor. Uit artikel 7 van de Uhw volgt dat een voorschot wordt betaald voor het in behandeling nemen van een verzoek. Betalen is een voorwaarde voor het in behandeling nemen van het verzoek.

## 9. Niet eens met uitspraak Huurcommissie

Als een partij het niet eens is met een uitspraak van de (voorzitter van de) Huurcommissie kan hij afhankelijk van de situatie in verzet of naar de kantonrechter gaan. Er worden de volgende uitspraken gedaan:

- a. Voorzittersuitspraken
- b. Huurcommissieuitspraken

Ad a) Voorzittersuitspraken

Het geschil wordt zonder zitting van de Huurcommissie afgehandeld. Dit betekent dat de inhoudelijke geschilbeslechting en vaststelling van natuurlijk persoon of rechtspersoon geschiedt op basis van de door partijen aangeleverde informatie. De voorzitter komt vervolgens op basis van de stukken tot een voorzittersuitspraak die zowel de inhoud van het geschil als de (mate van) veroordeling in de kosten voor partijen aangeeft. Tegen een voorzittersuitspraak staat verzet open als het gaat om de inhoud van het geschil. Partijen kunnen overigens ook direct naar de kantonrechter stappen. Als er verzet wordt aangetekend tegen de voorzittersuitspraak kan het verzet in een zitting van de Huurcommissie worden behandeld.

Indien het verzet door de Huurcommissie gegrond wordt verklaard dan wordt het oorspronkelijke verzoek opnieuw in behandeling genomen. In de daarop volgende uitspraak van de Huurcommissie komt een nieuw inhoudelijk oordeel en ook een nieuwe veroordeling in de leges te staan.

#### Ad b) Huurcommissieuitspraken

Het geschil wordt in een zitting van de Huurcommissie behandeld. Dit betekent dat de inhoudelijke geschilbeslechting op de zitting door partijen kan worden toegelicht. De zittingscommissie komt vervolgens op basis van de stukken en de toelichtingen tot een Huurcommissieuitspraak. Daaruit volgt de legesveroordeling. Als partijen het niet eens zijn met de uitspraak kunnen zij binnen acht weken na de uitspraak een procedure bij de kantonrechter starten.

#### *Vaststelling verhuurder natuurlijk persoon of rechtspersoon*

Of een verhuurder een natuurlijk- dan wel een rechtspersoon is, wordt bepaald op basis van door verhuurder verstrekte informatie. De verhuurder levert desgewenst de informatie aan bij het indienen van het verzoekschrift. Indien de niet-verzoeker de verhuurder is wordt gevraagd om het te laten weten indien de informatie op het bericht van kennisgeving niet klopt.

Als de verhuurder het niet eens is met de vastgestelde classificatie van natuurlijk persoon of rechtspersoon kan hij daartoe bewijsstukken aanleveren. In de uitspraak en bij de legesveroordeling wordt er een definitief oordeel geveld over de classificatie van natuurlijk persoon of rechtspersoon. Als gedurende de behandeling van een zaak blijkt dat de rechtspersoonlijkheid niet juist vast staat, vindt correctie daarvan plaats in de uitspraak.

## 10. Particuliere verhuurder

Gemachtigde beheerders worden vaak door verhuurders ingezet omdat de verhuurder zelf niet de werkzaamheden m.b.t. beheer wil uitvoeren. Dit betekent niet dat de beheerder ook de positie van verhuurder verkregen. Indien de beheerder als verhuurder wordt aangemerkt dan zou dit bij verlies van de zaak betekenen dat de legesveroordeling € 450,00 bedraagt, ook als het in feite om een particuliere verhuurder gaat. De wetgever heeft echter gewenst de positie van kleine particuliere verhuurders te ontzien.

#### *Oplossing*

De wetgever heeft daarbij bedacht dat indien de verhuurder aantoont dat hij een natuurlijk persoon is, hij hetzelfde legesbedrag betaalt als een huurder.

De gegevens waarmee de verhuurder kan aantonen dat hij een natuurlijke persoon is, zijn, op grond van artikel 7, eerste lid, en artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, vastgelegd in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Daarin is bepaald dat de verhuurder door middel van de huurovereenkomst moet aantonen dat hij particulier is. Dit betekent het volgende.

- Bij binnenkomst van een verzoek moet bepaald worden hoe de verhuurder op basis van de gegevens uit het verzoek moet worden geregistreerd.
- Bepalend daarin is de contractuele relatie: tussen welke partijen bestaat de huurovereenkomst? Is de verhuurder een "natuurlijk persoon" (= particulier), of een "rechtspersoon", dan wordt deze als zodanig geregistreerd.
- In de huurovereenkomst kan ook sprake zijn van een "beheerder". De in het contract genoemde beheerder dient dan als "gemachtigde" te worden geregistreerd.
- Komen de gegevens van het huurcontract niet overeen met de gegevens op het verzoekschrift, dan moet nader onderzoek bij de intake plaatsvinden. Er kan bijvoorbeeld eerst bij de verzoeker worden nagevraagd of de verhuur sinds aanvang van de overeenkomst in andere handen is overgegaan, en zo ja, of daarvan bewijs kan worden overgelegd. In dergelijke gevallen beschikt de huurder veelal over een brief van de verhuurder of beheerder waaruit dit blijkt. Wanneer de huurder geen nadere gegevens heeft, dan moet contact worden opgenomen met degene die genoemd wordt in het verzoekschrift. Indien blijkt dat de huidige verhuurder (= de wederpartij van de huurder met wie een contractuele relatie bestaat) particulier is, dan wordt de verhuurder geregistreerd als particulier.
- Op de ontvangstbevestiging van het verzoek staat hoe de verhuurder op basis van de gegevens in het verzoek en uit eigen nader onderzoek bij de Huurcommissie staat

geregistreerd. Klopt deze informatie niet, dan kan de verhuurder binnen vier weken na de datum van die brief telefonisch of schriftelijk reageren.

- De stelling "verhuurder is particulier" dient door verhuurder te worden onderbouwd met stukken. Wanneer dat bewijs van die stelling is aangeleverd is bij de Huurcommissie, ontvangt de partij hiervan een ontvangstbevestiging. Als het bewijsmateriaal niet voldoende is of vragen oproept, dan zal er door de Huurcommissie contact worden opgenomen.

Alléén met een huurovereenkomst, of indien de verhuur later is overgegaan in particuliere handen en de nieuwe verhuurder (die particulier is), ook als verhuurder bekend is bij de huurder, kan worden aangetoond dat de verhuurder particulier is, en wordt de verhuurder vervolgens geregistreerd als particulier.

**Of de eigenaar particulier is doet niet ter zake.** Bepalend is, wie verhuurd heeft, en als zodanig de huurovereenkomst met de huurder is aangegaan, of later de huurovereenkomst heeft overgenomen.

## 11. Bijzondere situaties

### *a. Verhuurder wijzigt*

Het Burgerlijk Wetboek geeft aan dat de rechten en plichten overgaan van de oude naar de nieuwe verhuurder, indien de verhuurder wijzigt. De behandelaar van DHC zal per geval beoordelen of dit ook aan de orde is. De oude en nieuwe verhuurder kunnen bijvoorbeeld onderling ook afspraken gemaakt hebben hierover.

### *b. Wettelijke rente*

Volgens Awb afdeling 4.4, artikel 4.4.2.2. is door de Huurcommissie een wettelijke rente verschuldigd vanaf het moment dat de Huurcommissie in verzuim is. Dergelijke situaties doen zich voor als de Huurcommissie in gebreke wordt gesteld voor het terugbetalen van de leges aan een partij.

### *c. Gemachtigde*

Als een verzoek tot geschilbeslechting van een verhuurder niet wordt ingediend door de betrokken partijen (huurder of verhuurder), maar door een gemachtigde, wordt het tarief voor het voorschot leges en het bedrag bij veroordeling van de kosten gebaseerd op de classificatie natuurlijk persoon of rechtspersoon en niet op de classificatie van de vertegenwoordigende partij.

De vertegenwoordigende partij wordt als correspondentieadres opgenomen. Wie de openstaande vorderingen van de Huurcommissie voldoet is niet van belang voor het tarief. De feitelijke verhuurder van de woonruimte is juridisch aansprakelijk voor het tijdig voldoen aan de betalingsverplichtingen. Lees meer over machtigingen en de legeskosten in hoofdstuk 11.

### *e. Verklaringen*

Voor verklaringen die de Huurcommissie afgeeft aan bijvoorbeeld de Belastingdienst worden geen leges geheven. Hiervoor ontvangt de Huurcommissie overigens wel een bijdrage van het moederdepartement.

### *f. Hardheidsclausule*

Er is een hardheidsclausule voor de legesveroordeling van niet-verzoekende rechtspersonen. Indien de niet-verzoekende partij een verhuurder is en door de Huurcommissie in het ongelijk wordt gesteld, dan wel in ongeveer gelijke mate als de partij die verzoeker is in het ongelijk wordt gesteld, is deze normaal gesproken het bedrag van € 450 respectievelijk de helft daarvan aan de Huurcommissie verschuldigd. Ten aanzien van gelijklopende dan wel nagenoeg gelijklopende verzoeken kan de Huurcommissie hiervan afwijken indien het naar haar oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hierbij wordt gedacht aan de situatie dat in een wooncomplex (nagenoeg) gelijklopende verzoeken door huurders bij de Huurcommissie worden ingediend en die huurders geheel of deels in het gelijk worden gesteld. Dit leidt ertoe dat de verhuurder voor al die (nagenoeg) gelijklopende verzoeken per uitspraak een bedrag van € 450 dan wel de helft daarvan zou zijn verschuldigd. Dit kan in voorkomende gevallen onbillijk zijn. In bijlage 2 staat het uitvoeringsbeleid m.b.t. de hardheidsclausule (en collectieve geschilbeslechting) beschreven, ook voor wat betreft de leges.

### *g. Collectief geschil beslechten*

In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is ook de mogelijkheid tot collectief geschilbeslechten opgenomen. Bepaald is dat gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken door tenminste de helft van de bewoners van een wooncomplex, dat uit minimaal 25 woningen bestaat, collectief kunnen worden ingediend. Daarbij zal elke huurder € 25 als voorschot op de verschuldigde vergoeding aan de Staat moeten voldoen. Daarmee geeft die huurder – naast een handtekening op het collectieve verzoek(schrift) – aan met dat verzoek in te stemmen. Vervolgens beoordeelt de voorzitter (of de zittingsvoorzitter) of het inderdaad om een collectief verzoek gaat. Indien het collectieve verzoek naar het oordeel van de voorzitter niet als zodanig kan worden aangemerkt, wordt het verzoek gesplitst en verder opgevat als individueel ingediende verzoeken of collectieve verzoeken voor groepen van woonruimten binnen voormeld wooncomplex. Als het oordeel is dat het wel een collectief geschil betreft, wordt het ook als zodanig verder behandeld. Vervolgens geldt dat de Huurcommissie bij de legesveroordeling (bij de uitspraak) kan beslissen dat, indien zij in het ongelijk gesteld worden, de indieners van het collectief minder leges verschuldigd zijn. Het teveel betaalde bedrag krijgen de verzoekers in dat geval teruggestort. In bijlage 2 staat het uitvoeringsbeleid m.b.t. collectieve geschilbeslechting (en de hardheidsclausule) beschreven, ook voor wat betreft de leges.

*h. Geen leges retour na ander oordeel door kantonrechter*

In die gevallen waarbij partijen door de Huurcommissie in het ongelijk worden gesteld en worden veroordeeld in de kosten, ontstaat een betalingsverplichting ongeacht of er een nieuw oordeel wordt gevraagd over de zaak aan de kantonrechter. Indien de veroordeelde partij bij de kantonrechter wel in het gelijk wordt gesteld, vervalt de eerdere betalingsverplichting aan de Huurcommissie niet; betaalde leges worden niet gerestitueerd. Partijen die de leges die zij aan de Huurcommissie hebben betaald terug willen vorderen, moeten dat (net als bij civiele zaken) betrekken in hun zaak tegen hun wederpartij (de huurder of verhuurder) bij de kantonrechter.

*i. Adviezen geliberaliseerde huurovereenkomsten*

De Huurcommissie beslecht geschillen over niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten. Huurders en verhuurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst kunnen ook terecht bij de Huurcommissie, indien zij dit samen hebben afgesproken. De Huurcommissie doet dan geen uitspraak, maar geeft een advies. Wat betreft de leges geldt dan, net als bij geschillen niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten, dat er onderscheid wordt gemaakt tussen huurder en verhuurder. Een verhuurder kan een natuurlijk persoon zijn (of vertegenwoordigen) of een rechtspersoon. Een huurder en een verhuurder-geen rechtspersoon betaalt € 25, een verhuurder-rechtspersoon betaalt € 450. Bij adviezen geldt dat de verzoeker betaalt, en er dus geen sprake is van een voorschot.

*j. Leges niet of te laat betaald*

Als een verzoeker de leges niet betaalt, ontvangt hij een niet-ontvankelijkheidsuitspraak. Voor de niet-ontvankelijkheidsuitspraak op zich zijn geen leges verschuldigd. Betaalt verzoeker na verstrijken van de legestermijn alsnog de leges, of zelfs na de betreffende voorzittersuitspraak, dan worden de leges teruggestort omdat het verzoek door te laat betalen niet-ontvankelijk is.

*k. Te laag bedrag aan leges betaald*

Voor gevallen van 'onvoldoende betaald' wordt hetzelfde regime gehanteerd als voor de gevallen 'niet-betaald'. Indien meerdere zaken zijn ingediend en er wordt niet voor alle zaken betaald, dan worden de zaken waarvoor niet betaald is niet-ontvankelijk verklaard.

*l. Bij overboeking fout zaaknummer vermeld*

Bij een vermelding van een fout zaaknummer bij de betaling van de leges wordt de juiste zaak vaak niet gevonden. Gevolg is dat het verzoek niet-ontvankelijk wordt verklaard wegens niet betalen van de leges. Als de verzoeker in verzet gaat, en een betaalbewijs meestuurt, kan e.e.a. alsnog worden hersteld. De uitspraak (bij een tijdig ingediend) verzet zal dan zijn dat het verzet gegrond is en dat het verzoek alsnog in behandeling wordt genomen.

## Bijlage 1: Uitvoeringsbeleid legesveroordeling

Hieronder wordt uiteengezet hoe de Huurcommissie komt tot een veroordeling van een partij tot betaling van leges. Daarbij zullen de verschillende artikelen van het Burgerlijk Wetboek ter zake worden behandeld.

In het algemeen moet worden opgemerkt dat het de bevoegdheid van de zittingscommissie is om daar waar noodzakelijk in bijzondere omstandigheden af te wijken van onderstaand beleid. De zittingscommissie zal dit altijd moeten motiveren in haar uitspraak.

### Artikel 17a Uhw

Indien er bij een verzoek ex art. 7:249, 253, 254, 255, 257, 260 en 261 BW blijkt dat er sprake is van een all-in prijs, kan de Huurcommissie voordat uitspraak wordt gedaan, de prijs ambtshalve splitsen in een kale huurprijs en servicekosten. Indien hiervan sprake is zal de verhuurder altijd worden aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij, en de leges moeten betalen van het oorspronkelijke verzoek.

Indien bij een verzoek ex artikel 7:260 BW de huurder reeds vertrokken is, splitst de Huurcommissie de huurprijs niet.

### Artikel 7:249 BW

Bij een toetsing van de huurprijs, waar de huurder om kan verzoeken binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst, beoordeelt de Huurcommissie de redelijkheid van de huurprijs op grond van punten op grond van de eventueel 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. Er zijn 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:

<input type="checkbox"/> Huurprijs redelijk	100% voor huurder
<input type="checkbox"/> Huurprijs niet redelijk <i>o.g.v. punten</i>	100% voor verhuurder
<input type="checkbox"/> Huurprijs niet redelijk <i>o.g.v. gebreken</i>	100% voor verhuurder
<input type="checkbox"/> Huurprijs niet redelijk <i>o.g.v. gebreken EN punten</i>	100% voor verhuurder

### Artikel 7:253 BW (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 BW).

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 (anders is hij de huurverhoging verschuldigd) (art 253 lid 2 BW)
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 BW).

Er zijn bij een huurverhoging in beginsel twee mogelijkheden: deze is redelijk (dat wil zeggen dat de huurprijs niet boven de maximaal redelijke huurprijs uitkomt) of niet redelijk. Is de verhoging niet redelijk dan is de verhuurder leges verschuldigd en is de verhoging wel redelijk dan is het de huurder die de leges verschuldigd is.

Dat geeft bij de genoemde mogelijkheden het volgende:

7:253 BW

- lid 1: Huurprijsverhoging niet redelijk: verzoeker = verhuurder wordt veroordeeld tot betaling leges  
Huurprijsverhoging redelijk: huurder wordt veroordeeld tot betaling leges
- lid 2: Huurprijsverhoging niet redelijk: verhuurder = niet-verzoeker wordt veroordeeld tot betaling van de leges  
Huurprijsverhoging redelijk: verzoeker = huurder wordt veroordeeld tot betaling leges
- lid 5: Huurprijsverhoging niet redelijk: verzoeker = verhuurder wordt veroordeeld tot betaling leges  
Huurprijs redelijk: huurder wordt veroordeeld tot betaling leges

Daarnaast (mogelijkheid 4) kan het voorkomen dat slechts een lagere huurverhoging is toegestaan, of dat de ingangsdatum verschuift. In die gevallen zal geoordeeld worden dat huurder en verhuurder in ongeveer gelijke mate in het ongelijk zijn gesteld en volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de leges. De huurder wordt veroordeeld tot betaling van € 12,50. Verhuurder wordt veroordeeld tot betaling van € 12,50 indien hij een natuurlijk persoon is en tot betaling van € 225,- in geval hij een rechtspersoon is.

**Dus:**

**Artikel 7:253.1 BW**

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

**Artikel 7:253.2 BW**

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

**Artikel 7:253.5 BW**

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

**Bijzonderheden legessystematiek in het geval van inkomensafhankelijke huurverhoging (7:253 BW, extra huurverhoging uitgaande boven de reguliere verhoging welke afhankelijk is van het inkomen)**

Bij de invoering van de Inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 zijn de volgende twee uitzonderingen op bovenstaande legessystematiek afgesproken:

### *1. Door de huurder niet tijdig aangeleverde relevante stukken*

De Huurcommissie kan afwijken van de regel dat de verliezer 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.

De verhuurder wordt in het ongelijk gesteld, in die zin dat de extra inkomensafhankelijke huurverhoging niet redelijk is, maar heeft dit niet kunnen voorkomen 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. Indien de verhuurder de verzoekende partij was krijgt hij zijn betaalde legesvoorschot terug. Er wordt dus géén partij in de leges veroordeeld.

Met ingang van 1 juli 2015 geldt het volgende:

Deze situatie geldt ook bij een procedure ná een rappèlbrief van de verhuurder, in het geval de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen het inkomensafhankelijke deel van de verhoging en de benodigde gegevens alsnog overlegt aan de Huurcommissie. De Huurcommissie stuurt deze gegevens ter kennisname door aan de verhuurder. Als het bezwaar gegrond is en de verhuurder kon niet eerder op de hoogte zijn van de door huurder overgelegde gegevens wordt de verhuurder niet in de leges veroordeeld.

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) is de verhuurder ook nà rappèl wèl aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij.

### *2. Situatie van 'beperkt redelijk' (inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging is niet redelijk)*

In het beleid is bepaald dat indien een lagere huurverhoging wel is toegestaan, of als de ingangsdatum verschuift, er geoordeeld wordt dat huurder en verhuurder in ongeveer gelijke mate in het ongelijk zijn gesteld en volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de geldende leges (beperkt redelijk).

Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging is het mogelijk dat de Huurcommissie oordeelt dat het inkomensafhankelijke deel van de huurcommissie niet redelijk is, maar de reguliere huurverhoging wel. Dit is bijvoorbeeld zo indien de verhuurder geen relevante tweede inkomensindicatie met zijn verzoek heeft meegestuurd. Een ander voorbeeld van beperkt redelijk bij iah is als de huurder heeft aangetoond dat zijn inkomen in een lagere inkomenscategorie ligt, maar de verhuurder heeft dit niet gezien. Treft het bezwaar van de huurder tegen het inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstel (hoger dan de basis) doel, dan is het voorstel dus (kennelijk) onredelijk en betaalt alleen de verhuurder de leges. De verhuurder had immers kunnen weten dat een tweede inkomensindicatie moest worden opgevraagd, of had inhoudelijk de overgelegde stukken van de huurder inhoudelijk (anders) moeten beoordelen.

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

**Indien bij een inkomensafhankelijke huurverhoging een vormfout wordt gemaakt (te laat aangezegd, overschrijding maximaal redelijke huurprijs) wordt het beleid t.a.v. de reguliere huurverhoging gevolgd, dus 50-50% legesverdeling.**

### **Artikel 7:254 BW**

#### Voorstel redelijk

Na een huurverlagingvoorstel door de huurder waarmee de verhuurder niet instemt kan huurder de Huurcommissie verzoeken het voorstel redelijk te oordelen. Het voorstel is redelijk als het tijdig bij de verhuurder is aangezegd en:

1. Wanneer de voorgestelde huurprijs gelijk is aan de maximaal redelijke huurprijs;
2. Wanneer de voorgestelde 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 leges betalen.

#### Voorstel beperkt redelijk



Als niet aan de vormvoorschriften is voldaan (te laat aangezegd) of de voorgestelde huurprijs is lager dan de maximaal redelijke huurprijs, maar de maximaal redelijke huurprijs ligt wel lager dan de betaalde huurprijs, is het voorstel beperkt redelijk.

In dergelijke gevallen 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

Indien 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

#### **Inkomensafhankelijke huurverlaging**

Een huurder kan een huurverlaging op grond van een verlaging van het inkomen voorstellen, waarbij een eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging van 1 of 2 jaar (0,5 of 2,5 %) wordt geneutraliseerd.

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

Een uitzondering wordt gemaakt indien de huurder niet tijdig aan de bijzondere vormvoorschriften heeft voldaan, maar wel in de procedure bij de Huurcommissie de gegevens heeft overgelegd.

Denk hierbij aan een juiste GBA-verklaring, of IB60 verklaring. In dit geval kan de uitspraak zijn dat de huurverlaging beperkt redelijk is, (bijvoorbeeld: de ingangsdatum verschuift), maar dat de huurder wel de leges moet betalen.

#### **Artikel 7:255 BW**

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 op nihil gesteld (het is bijvoorbeeld 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**

Bij een verzoek 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). Indien de ernstig van de gebreken aanleiding geeft de huurprijs te bevriezen, is de verhuurder de leges verschuldigd. Er is immers sprake van een ernstig gebrek.

#### **Dus:**

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Uitspraak tijdelijke verlaging/bevriezing | 100 % voor verhuurder |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak geen tijdelijke verlaging       | 100 % voor huurder    |

### Artikel 4.3 Uhw

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 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, dan volgt veroordeling van beide partijen tot betaling van de helft van de leges.

#### Dus:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Volledig herstel      | 100 % voor huurder   |
| <input type="checkbox"/> Gedeeltelijk herstel, | 50 % / 50 %          |
| <input type="checkbox"/> Geen herstel          | 100% voor verhuurder |

### Artikel 7:258 BW

Een huurder kan, wanneer sprake is van een all-in prijs, de verhuurder een voorstel doen om de huurprijs te splitsen. Indien de verhuurder niet instemt kan de huurder tot zes weken na ingangsdatum de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

De Huurcommissie beoordeelt het voorstel als volgt. 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, dan is het voorstel redelijk. De verhuurder wordt dan veroordeeld in de betaling van de leges.

Het voorstel is niet redelijk als de voorgestelde huurprijs en 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 de huurder aangeeft dat een voorschot van 25% gelet op de geleverde nutsvoorzieningen en/of servicekosten niet redelijk is, kan de Huurcommissie van oordeel zijn dat 25 % van de overeengekomen prijs niet redelijk is en een lager bedrag uitspreken.

Indien blijkt dat er geen sprake is van een all-in prijs of de verhuurder een redelijk tegenvoorstel heeft gedaan aan de huurder, of de verlaging reeds heeft geaccepteerd, dan wordt de huurder aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij.

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

#### Dus:

- |  |                  |
|--|------------------|
| <input type="checkbox"/> Voorstel redelijk   | 100 % verhuurder |
| <input type="checkbox"/> Voorstel beperkt redelijk   | 50 % - 50 %      |
| <input type="checkbox"/> Geen all-in, redelijk tegenvoorstel, of reeds geaccepteerd voorstel | leges huurder.   |

### Artikel 7: 260 BW

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.

Is de uitkomst (aanzienlijk) lager dan het bedrag dat de verhuurder in rekening bracht dan wordt de verhuurder veroordeeld tot betaling van de leges. Blijkt de uitkomst hetzelfde, of nagenoeg hetzelfde (af rondingsverschillen en geringe verschillen), of zelfs hoger te zijn dan wat verhuurder in rekening heeft gebracht, dan wordt huurder veroordeeld in betaling van de leges.

**Dus:**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Uitspraak lager dan afrekening       | 100% voor verhuurder |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak conform afrekening         | 100% voor huurder    |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak hoger dan afrekening       | 100% voor huurder    |
| <input type="checkbox"/> Alleen sprake van afrondingsverschil | 100% voor huurder    |

Indien geen afrekening is verstrekt zal de Huurcommissie alle omstandigheden in aanmerking nemend en gelet op de strekking van het verzoekschrift een uitspraak moeten doen over de legesveroordeling.

**Artikel 7: 261, lid 3 BW**

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:**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Geen verlaging voorschotbedrag | 100% voor huurder    |
| <input type="checkbox"/> Wel verlaging voorschotbedrag  | 100% voor verhuurder |

**Verzet 20.7 Uhw**

Het komt voor dat na een voorzittersuitspraak een andere uitspraak volgt, waarbij ook de legesuitspraak wordt herzien.

Indien de oorspronkelijke uitspraak niet juist was, vervalt de eerdere legesveroordeling, en wordt geoordeeld zoals hiervoor vermeld.

Een uitzondering hierop is de legesveroordeling bij de inkomensafhankelijke huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverlaging.

*Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Indien in de oorspronkelijke uitspraak de verhoging redelijk is bevonden, maar na verzet de huurverhoging slechts beperkt redelijk is, dan wordt ook de oorspronkelijke legesveroordeling ambtshalve herzien indien de huurder pas in verzet de juiste gegevens heeft overgelegd.

**Dus:**

Als pas in verzet de huurder de juiste gegevens overlegt, dan wordt de legesbeslissing aangepast: de verhuurder krijgt de leges terug, de huurder betaalt de leges.

Indien in de oorspronkelijke uitspraak de verhoging niet redelijk of beperkt redelijk is bevonden, maar na verzet van de verhuurder de huurverhoging toch redelijk wordt beoordeeld, dan wordt de oorspronkelijke legesveroordeling eveneens ambtshalve herzien als de verhuurder pas in verzet de juiste gegevens heeft overgelegd.

**Dus:**

Als pas in verzet de verhuurder de juiste gegevens overlegt, dan wordt de legesbeslissing aangepast: de huurder betaalt geen leges (krijgt terug indien reeds betaald), de verhuurder betaalt de leges (en krijgt dus alsnog niet terug)

*Inkomensafhankelijke huurverlaging*

Hetzelfde is het geval indien de huurder een geschil voorlegt met betrekking tot een inkomensafhankelijke huurverlaging. Indien in de oorspronkelijke uitspraak het voorstel niet redelijk wordt gevonden, maar in verzet de huurder de juiste gegevens overlegt en de huurverlaging wel redelijk of beperkt redelijk is, dan wordt de oorspronkelijke uitspraak ambtshalve herzien: de verhuurder betaalt geen leges, de huurder krijgt zijn leges niet terug.

## Bijlage 2: Uitvoeringsbeleid hardheidsclausule en collectieve geschilbeslechting

Hieronder wordt uiteengezet hoe de Huurcommissie komt tot de toepassing van de hardheidsclausule en hoe er wordt geoordeeld over de leges bij collectieve geschilbeslechting.

In het algemeen moet worden opgemerkt dat het de bevoegdheid van de Huurcommissie is om daar waar noodzakelijk in bijzondere omstandigheden af te wijken van onderstaand beleid. De Huurcommissie zal dit altijd moeten motiveren in haar uitspraak.

### **Inleiding**

In artikel 7 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) is bepaald dat een voorschot op een vergoeding, leges, betaald moet worden als een procedure wordt begonnen bij de Huurcommissie. Tevens wordt daarin bepaald dat uiteindelijk de verliezer betaalt. Is dat de verzoeker, dan krijgt hij de vergoeding niet terug, is dat de wederpartij dan dient deze een vergoeding te betalen. Complicerende factor is dat deze leges voor een natuurlijke partij € 25 bedragen en voor een rechtspersoon € 450.

In artikel 7, negende lid en in artikel 9a van de Uhw zijn bijzondere gevallen opgenomen. Ten behoeve van verhuurders is in artikel 7, negende lid opgenomen dat bij (nagenoeg) gelijklopende verzoeken van huurders de kosten voor de verhuurder, wanneer deze een rechtspersoon is, beperkt kunnen worden bij verlies van deze zaken. De Huurcommissie kan dan bepalen dat deze niet per ieder verloren verzoek € 450 hoeft te betalen. Namelijk als er sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard.

Aan huurders is in artikel 9a van de Uhw de mogelijkheid gegeven hun verzoeken collectief in te dienen. Dit vermindert het procesrisico: als de huurders van collectief ingediende verzoeken de procedure verliezen kan de Huurcommissie bepalen dat zij niet de volledige vergoeding van € 25 per huurder behoeven te betalen.

De hierboven omschreven bevoegdheden van de Huurcommissie worden in deze notitie nader ingevuld en uitgewerkt. Een en ander dient met enig gezond verstand en in de geest van de regeling worden beoordeeld. In de wet is het als een uitzondering opgenomen. Alleen wanneer het betalen van een vergoeding een onbillijkheid van overwegende aard is, is het mogelijk de leges te verlagen. Wanneer is er sprake van een onbillijkheid van overwegende aard? Het gaat daarbij om het belang dat met die betaling beoogd wordt te beschermen. Dat belang is niet het belang van de zaak maar wordt uitgelegd als het werk dat door de Huurcommissie wordt verricht: Wanneer is betaling van meerdere keren € 25 of € 450 onevenredig aan het werk dat ervoor moet worden verricht?

Kortom, de regelingen voor collectief ingediende verzoeken en de hardheidsclausule voor de verliezende verhuurder-rechtspersoon dienen beperkt uitgelegd te worden.

### **Wetteksten**

Hieronder staan de wetsartikelen uit de Uhw waarnaar in de vorige paragraaf werd verwezen.

#### *Hardheidsclausule verliezende verhuurder-rechtspersoon*

##### **Artikel 7 Uhw**

1.t/m 8. [.....]

9. De huurcommissie kan bij gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken ten aanzien van de partij die niet de verzoeker is en een rechtspersoon 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.

#### *Collectieve geschilbeslechting voor huurders*

##### **Artikel 9a Uhw**

1. Indien binnen een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder sprake is van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken kunnen deze door ten minste de helft van de partijen die een woonruimte huren binnen dat wooncomplex of deel van dat wooncomplex collectief worden ingediend. Die

- partijen zijn daarbij elk het voorschot op de vergoeding aan de Staat, bedoeld in artikel 7, tweede lid, verschuldigd.
2. Indien het verzoek naar het oordeel van de voorzitter niet voldoet aan de in het eerste lid genoemde vereisten, wordt het verzoek opgevat als per afzonderlijke woonruimte of groep van woonruimten ingediend. Artikel 6, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.
  3. De huurcommissie kan ten aanzien van de partijen, bedoeld in het eerste lid, indien die, naar het oordeel van de 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.

Definitie van wooncomplex: in artikel 1 (eerste lid, onder c) van de Wet op het overleg huurders verhuurder staat als definitief voor een wooncomplex: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

### **Toepassing van artikel 7, negende lid 9 van de Uhw: de hardheidsclausule voor de verliezende verhuurder-rechtspersoon**

#### *Situatie*

De hardheidsclausule zal in drie soorten situaties toegepast worden.

Steeds gaat het om de situatie waarin de verhuurder de niet-verzoekende partij is, rechtspersoon is en de verliezende partij is in een zogeheten complexzaak. Er is dus geen sprake van collectief ingediende verzoeken (de huurders hebben niet de intentie een collectief te vormen), maar het gaat materieel om dezelfde kwesties. Aan de volgende vereisten moet zijn voldaan:

- De verzoeken dienen (nagenoeg) gelijklopend zijn.
- De verzoeken moeten nagenoeg tegelijkertijd ingediend worden

**A:** Ten eerste kan het gaan om huurders die verzoekschriften hebben ingediend die materieel dezelfde kwestie betreffen. Daarbij wordt bedoeld op punten die niet direct aan de betreffende woning gekoppeld zijn, zoals:

-Bij de kosten voor nutsvoorzieningen en/of servicekosten bijvoorbeeld het tuinonderhoud of de trapverlichting en de stookkosten alleen wanneer de kosten gelijkmatig verdeeld worden over de woningen van het complex.

-Bij huurverlagingverzoeken waarbij dezelfde gebreken spelen, bijvoorbeeld de collectieve ketel, de lift of het balansventilatiesysteem

**B:** Ten tweede kan het gaan om de situatie waarbij één huurder in één keer meerdere vergelijkbare verzoeken op basis van de artikelen 260/261 (dus alleen kosten nutsvoorzieningen /servicekosten) indient. Het gaat hier om zaken over meerdere jaren, eventueel ook gecombineerd met een verzoek tot verlaging van het maandelijkse voorschot voor de kosten voor nutsvoorzieningen.

Hieronder valt dus bijvoorbeeld niet de combinatie van een verzoek van huurder tot verlaging van de huurprijs ovg een gebrek met een verzoek tot toetsing van de huurverhoging.

**C:** Ten derde is er de situatie waarbij meerdere huurders meerdere vergelijkbare verzoeken indienen. Ook hier (vergelijk B) gaat het om kosten nutsvoorzieningen en zaken over meerdere jaren, eventueel ook gecombineerd met een verzoek tot verlaging van het maandelijkse voorschot voor de kosten voor nutsvoorzieningen. Maar meerdere huurders hebben deze verzoeken gedaan.

NB: Voor alle situaties geldt dat de hardheidsclausule niet wordt toegepast wanneer de verhuurder geen servicekostenafrekening overlegt.

#### *Uitkomsten m.b.t. legesveroordeling*

Voor de situaties A en B, zoals hiervoor beschreven, zijn er drie mogelijke uitkomsten als het gaat om de legesveroordeling. De legesveroordeling komt uiteraard voort uit de inhoudelijke uitspraak die in het betreffende geschil wordt gedaan. De drie mogelijkheden zijn:

- *De verhuurder is de verliezende partij*  
De Huurcommissie zal, als de verhuurder deze complexzaken verliest, hem veroordelen tot betaling van drie keer € 450 leges plus € 25 voor elke volgende zaak. Er is geen maximum aan het aantal keer € 25 dat voor elke volgende zaak geldt.
- *De huurders zijn de verliezende partij*  
De verhuurder is geen leges verschuldigd. De huurders zijn in deze situatie de verzoekers en krijgen het door hun betaalde voorschot op de leges niet terug.
- *De verhuurder en huurders worden beide in gelijke mate in het (on)gelijk gesteld*  
In theorie is het mogelijk dat beide partijen in gelijke mate in het (on)gelijk worden gesteld. In de praktijk zal het echter niet of nauwelijks voorkomen. Indien het toch voorkomt, is aan het oordeel van de zittingscommissie om een besluit te nemen over de legesveroordeling, met inachtneming van het voorgaande.

Voor de situatie C gelden de volgende mogelijkheden als het gaat om de legesveroordeling:

- *De verhuurder is de verliezende partij*  
De Huurcommissie zal, als de verhuurder-rechtspersoon deze zaken verliest, hem per kalender- of boekjaar veroordelen tot betaling van drie keer € 450 leges en voor elke volgende zaak voor € 25.  
In geval van een combinatie van verzoeken met een voorschotverlagingverzoek leidt dit tot nog een extra reeks van drie keer € 450 en verder € 25 per zaak. Dus bijvoorbeeld 20 huurders doen servicekostenverzoeken over 2012, 2013, 2014 en een verzoek tot voorschotverlaging per 1- 07-14:  
2012: drie maal € 450 en 17 keer € 25  
2013: idem  
2014: idem  
Voorschotverlaging: idem.
- *De huurders zijn de verliezende partij*  
De verhuurder is geen leges verschuldigd. De huurders zijn in deze situatie de verzoekers en krijgen het door hun betaalde voorschot op de leges niet terug.
- *De verhuurder en huurders worden beide in gelijke mate in het (on)gelijk gesteld*  
In theorie is het mogelijk dat beide partijen in gelijke mate in het (on)gelijk worden gesteld. In de praktijk zal het echter niet of nauwelijks voorkomen. Indien het toch voorkomt, is aan het oordeel van de zittingscommissie om een besluit te nemen over de legesveroordeling, met inachtneming van het voorgaande.

### **Toepassing van artikel 9a van de Uhw: een collectief verzoek ingediend door huurders**

#### *Situatie*

Het gaat hier om het geval dat huurders gezamenlijk een collectief verzoek indienen. Voor het gebruik van de bevoegdheid om bij gezamenlijk ingediende, nagenoeg gelijklopende verzoeken de eventueel verliezende verzoekers tot minder dan de reguliere leges te veroordelen, dient, gelet op het bovenstaande, voldaan te 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).
- De verzoeken dienen (nagenoeg) gelijklopend 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.

#### *Uitkomsten m.b.t. legesveroordeling*

Ook in deze situatie zijn er drie mogelijke uitkomsten als het gaat om de legesveroordeling:

1. De verhuurder is de verliezende partij  
De zittingscommissie zal, als de verhuurder-rechtspersoon de collectieve procedure

verliest, deze veroordelen tot betaling van één keer € 450 leges.

2. De huurders zijn de verliezende partij  
Als de indieners van het collectieve verzoek verliezen, worden ze allen veroordeeld in eenzelfde bedrag aan leges. De 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.
3. De verhuurder en huurders worden beide in gelijke mate in het (on)gelijk gesteld  
Ook voor collectieve geschilbeslechting is deze mogelijkheid met name een theoretische. In de praktijk zal het echter niet of nauwelijks voorkomen. Indien het toch voorkomt, is aan het oordeel van de zittingscommissie om een besluit te nemen over de legesveroordeling, met inachtneming van het voorgaande.