



# NOTITIE LEGES ZBO HUURCOMMISSIE

5 november 2018  
(aanpassing bijlage 2; 1 april 2021)

**VERSIEBEHEER**

<b>Beleidsvergadering</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 beleidsvergadering
5 november 2018	Legesnotitie versie 2.0 vastgesteld in de beleidsvergadering; aanpassingen aan implementatie wetswijziging Uhw 2018
MT 23 februari 2021 en zbo 1 maart 2021	Instemming met aanpassing Legesnotitie, bijlage 2, voor wat betreft: 1. de toepassing van de hardheidsclausule bij het gedifferentieerde legestartief; 2. uitspraken 7:249 BW veroordeling verhuurder die niet meetellen bij gedifferentieerd legestartief.

## Inhoudsopgave

VOORWOORD .....	4
1. Inleiding .....	5
2. Wetgeving en bedragen .....	5
3. Betaling voorschot leges .....	5
4. Terugbetaling voorschot leges.....	6
5. Veroordeling in de kosten.....	6
6. Gedifferentieerd legestartief .....	7
7. Vrijstellingen .....	7
8. Intrekkingen.....	8
9. Niet ontvankelijk.....	9
10. Niet eens met uitspraak Huurcommissie.....	9
11. Bijzondere situaties .....	10
Bijlage 1: Uitvoeringsbeleid legesveroordeling .....	12
Bijlage 2: Uitvoeringsbeleid hardheidsclausules en collectieve geschilbeslechting .....	19
2.I: Toepassing van artikel 7, lid 1 van de Uhw: de hardheidsclausule voor de verliezende verhuurder bij een gedifferentieerd legestartief, plus uitspraken die niet meetellen bij het gedifferentieerde legestartief.....	19
2. II: Toepassing van artikel 7, lid 9 van de Uhw: de hardheidsclausule voor de verliezende verhuurder.....	20
2. III Toepassing van artikel 9a van de Uhw: een collectief verzoek ingediend door huurders-----	-----
-----	22

## VOORWOORD

Voor de behandeling van een verzoek aan de Huurcommissie is meestal 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 de beleidsvergadering van de Huurcommissie. De Huurcommissie wil hiermee transparant zijn in de werkwijze rondom de legesveroordeling.

Na een inleiding (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de wetgeving en de toepasselijke bedragen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de betaling van het voorschot leges. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven in welke gevallen het voorschot op de leges (deels) wordt terugbetaald. Hoofdstuk 5 handelt over de veroordeling in de kosten. In de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 worden achtereenvolgens het gedifferentieerd legestartief, 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 10. Bijzondere situaties worden weergegeven in hoofdstuk 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 € 300 voor verhuurders. Daarbij wordt geen onderscheid (meer) gemaakt tussen natuurlijke personen of rechtspersonen. In de uitspraak wordt bepaald welke partij in het ongelijk wordt gesteld, en deze betaalt de leges.

Bij een procedure over een Wohv-geschil 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

Bij een aan de Huurcommissie voorgelegd verzoek over een geschil met betrekking tot een gereguleerd huurcontract geldt op grond van artikel 7 Uhw de volgende legesregeling. De partij die het geschil aanhangig maakt moet bij wijze van voorschot de leges betalen. Als de indiener van het verzoek huurder is, bedragen de leges € 25 en als de indiener verhuurder is € 300. In de uitspraak van de Huurcommissie wordt bepaald welke partij de leges moet betalen. Als de indiener van het verzoek in de uitspraak in het gelijk wordt gesteld dan krijgt deze de leges terug. De in het ongelijk gestelde partij is dan de leges verschuldigd. Is de in het ongelijk gestelde partij verhuurder dan betaalt die € 300. Is de in het ongelijk gestelde partij huurder dan betaalt deze € 25. Als beide partijen deels gelijk, deels ongelijk krijgen, worden zij beide in de helft van het desbetreffende legesbedrag veroordeeld, dus € 12,50 en € 150.

In een aantal gevallen betaalt de verhuurder die meermaals in het ongelijk wordt gesteld, een hoger (gedifferentieerd) legestartief. Dit wordt in hoofdstuk 6 nader uitgewerkt.

Bovenstaande regeling geldt voor het overgrote deel van de zaken waarover de Huurcommissie een uitspraak doet. De regeling geldt ook voor de procedure waarbij de Huurcommissie een klacht behandelt over de gedragingen van de verhuurder.

Voor geschillen op basis van de Wohv en in het geval de Huurcommissie een Advies geeft, geldt een afwijkende regeling.

### *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. De verzoeker krijgt de leges niet terug, ongeacht of hij in het gelijk wordt gesteld.

### *Advies*

Partijen die een huurovereenkomst aangaan met een geliberaliseerde huurprijs kunnen afspreken dat de Huurcommissie een advies uit zal brengen over aangelegenheden waarbij de Huurcommissie bevoegd zou zijn geweest als er geen sprake was van een geliberaliseerde huurprijs. Bij adviezen geldt dat de verzoeker betaalt, en er dus geen sprake is van een voorschot. De verzoeker krijgt de leges niet terug, ongeacht de aard van het advies van de Huurcommissie.

## 3. 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. 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 verzending van de kennisgeving van ontvangst. De verzoeker ontvangt een herinneringsbrief als hij na 2 weken nog niet heeft betaald.

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. De huurder en ook de verhuurder kunnen vrijstelling van de leges vragen. De voorwaarden daarvoor staan in hoofdstuk 7.

## 4. Terugbetaling voorschot leges

Partijen kunnen na bemiddeling door de DHC tot onderlinge overeenstemming komen. Zij leggen dan de gemaakte afspraken vast (vaststellingsovereenkomst) en de procedure bij de Huurcommissie wordt in zo'n geval niet verder voortgezet. Het betaalde voorschot op de vergoeding wordt aan de verzoeker terugbetaald, indien tussen partijen een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek is gesloten.

Na ontvangst van het onderzoeksrapport kan de verzoekende partij de gelegenheid worden geboden om binnen drie weken na verzending van het rapport aan te geven om het verzoek niet voort te zetten. Als verzoeker dit aangeeft, wordt het betaalde voorschot op de leges voor de helft aan de verzoeker terugbetaald. Het betaalde voorschot op de leges wordt niet aan de verzoeker terugbetaald indien het verzoek na die termijn wordt ingetrokken.

## 5. Veroordeling in de kosten

Wanneer er een Huurcommissie- of voorzittersuitspraak wordt gedaan wordt in de uitspraak de veroordeling in de kosten opgenomen, behalve als het voorschot op de leges niet (tijdig) betaald is, dan worden voor de voorzittersuitspraak 'niet ontvankelijk' geen leges gevorderd. 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 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 Huurcommissie-uitspraak.

Indien de wederpartij vrijstelling voor betalen van de leges wil aanvragen, dient hij dit binnen 4 weken na ontvangst van de acceptgiro van het CJIB te doen. Dit staat ook vermeld op de acceptgiro van het CJIB (en ook in de bijlage bij de uitspraak). In hoofdstuk 7 worden de voorwaarden voor het krijgen van vrijstelling voor het betalen van de leges besproken.

Indien verzoeker in het ongelijk wordt gesteld, maar na het indienen van het verzoek de leges niet heeft betaald omdat er vrijstelling is verleend, staat dit ook in de uitspraak. Verzoeker hoeft de leges dan ook na de uitspraak niet te voldoen, en hoeft ook niet opnieuw vrijstelling te vragen.

## 6. Gedifferentieerd legestartief

Er wordt een gedifferentieerd legestartief opgelegd aan de verhuurder die binnen een tijdsbestek van drie kalenderjaren vaker in het ongelijk wordt gesteld. Het gedifferentieerde legestartief geldt alleen voor geschillen die gaan over de aanvangshuur (artikel 7:249 BW) en over het splitsen van all-in prijzen (artikel 7:258 BW).

Wordt die verhuurder tweemaal in die periode in het ongelijk gesteld, dan is het tarief € 700. Wordt die verhuurder driemaal of vaker in die periode in het ongelijk gesteld, dan is het tarief € 1400. Als ingangsdatum wordt 1 januari 2019 genomen. Dat betekent dat het aantal keren in het ongelijk gesteld worden per 1 januari 2019 begint te tellen voor verzoeken die vanaf 1 januari 2019 worden ingediend. Het geldt alleen voor dezelfde procedure, hetzelfde wetsartikel. Ambtshalve splitsing van all-in prijzen wordt niet meegeteld.

Voor dit gedifferentieerde tarief geldt een hardheidsclausule. De Huurcommissie kan van de vastgestelde bedragen 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. Bij de toepassing van deze hardheidsclausule kan worden gedacht aan de situatie dat bij de verhuurder sprake is van een administratieve fout als gevolg waarvan een aantal keren achter elkaar op basis van diezelfde fouten verzoeken worden ingediend. De Huurcommissie kan dan bepalen dat de verhuurder niet per verloren zaak het hogere legestartief hoeft te betalen. Zie Bijlage 2.I.

## 7. Vrijstellingen

De huurder en ook de verhuurder kunnen (digitaal of op papier) een verzoek voor vrijstelling tot betalen van de leges indienen. Vrijstelling kan worden gevraagd voor alle typen verzoeken die bij de Huurcommissie kunnen worden ingediend. De verzoeker kan op het verzoek aangeven of hij in aanmerking wil komen voor vrijstelling van betaling van het voorschot leges. Voor de behandeling van een verzoek tot vrijstelling hoeft geen leges betaald te worden.

De verzoeker wordt door middel van een beschikking 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 als 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.

### *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 beschikking over de vrijstelling.

Als de verzoeker bij de uitspraak (deels) in het gelijk wordt gesteld, wordt de wederpartij (deels) in de leges veroordeeld. De wederpartij kan na ontvangst van de acceptgiro van het CJIB een verzoek om vrijstelling indienen.

Daarvoor gelden dezelfde voorwaarden als hiervoor genoemd.

## 8. Intrekkingen

Indien het verzoek voor de uitspraak wordt ingetrokken, ontvangt de verzoeker het betaalde voorschot op de vergoeding niet terug (artikel 7, zesde lid Uhw).

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 een uitspraak: "niet ontvankelijk". Het geschil wordt in deze gevallen niet in behandeling genomen en de openstaande vordering wordt teruggedraaid. Zie ook hoofdstuk 9 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 terug (zie art 7 lid 6 Uhw), behalve in de situaties als bedoeld in hoofdstuk 4.

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 het voorschot niet betaald is, wordt het niet geïncasseerd
-intrekking ná de vier weken betalingstermijn	100% voor verzoeker (alleen de verzoeker kan een verzoek intrekken)

## 9. 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 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 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 in 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.

## 10. 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. Inhoudelijke voorzittersuitspraken
- c. Huurcommissieuitspraken

Ad a) Voorzittersuitspraken (artikel 20 lid 1 onder a Uhw)

Het geschil wordt zonder zitting van de Huurcommissie afgehandeld als blijkt dat een verzoek kennelijk niet-ontvankelijk, kennelijk redelijk of niet redelijk is (etc.) 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. 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) Inhoudelijke voorzittersuitspraken (artikel 20 lid 1 onder b Uhw)

Indien de zaak helder is voor beide partijen, er geen nieuwe informatie is en geen vragen meer zijn maar wanneer partijen voor de zekerheid en ten behoeve van een nette afronding van het geschil toch een inhoudelijke uitspraak willen hebben, kunnen partijen kiezen voor een inhoudelijke voorzittersuitspraak. In een dergelijke uitspraak wordt ook de legesbeslissing opgenomen, die het beleid van de Huurcommissie volgt zoals vermeld in Bijlage 1.

De wetgever heeft de zekerheid ingebouwd dat er verzet mogelijk is tegen de inhoudelijke voorzittersuitspraak. Als het verzet gegrondverklaard wordt, wordt het verzoek opnieuw behandeld door de commissie met een Huurcommissieuitspraak als resultaat. In de daarop volgende uitspraak van de Huurcommissie komt een nieuw inhoudelijk oordeel en ook een nieuwe veroordeling in de leges te staan.

Ad c) 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.

## 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 4.4.2, 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.

*c. Verklaringen*

Voor verklaringen die de Huurcommissie afgeeft aan bijvoorbeeld de Belastingdienst worden geen leges geheven.

*d. Hardheidsclausule bij (nagenoeg) gelijklopende verzoeken (artikel 7 lid 9 Uhw)*

Er is een hardheidsclausule voor de legesveroordeling van een verhuurder. 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 € 300 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 gedeeltelijk in het gelijk worden gesteld. Dit leidt ertoe dat de verhuurder voor al die (nagenoeg) gelijklopende verzoeken per uitspraak een bedrag van € 300 dan wel de helft daarvan zou zijn verschuldigd. Dit kan in voorkomende gevallen onbillijk zijn. In bijlage 2.II staat het uitvoeringsbeleid m.b.t. de hardheidsclausule in deze situaties beschreven, ook voor wat betreft de leges. Dit staat los van de hardheidsclausule die naar aanleiding van het gedifferentieerde tarief kan worden toegepast, zie hoofdstuk 6; het uitvoeringsbeleid in die situatie is beschreven in bijlage 2.I.

*e. Collectief geschil beslechten*

In de Uhw 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 leges 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. Bij de legesveroordeling (bij de uitspraak) kan de commissie 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 beschreven, ook voor wat betreft de leges.

*f. 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.

*g. Adviezen geliberaliseerde huurovereenkomsten*

Huurders en verhuurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst kunnen ook terecht bij de Huurcommissie, indien zij dit samen hebben afgesproken. Dit kan in de huurovereenkomst zijn vastgelegd, zijn afgesproken met een huurdersvereniging, of in een individuele zaak zijn afgesproken. De Huurcommissie doet dan geen uitspraak, maar geeft een advies. Zoals hiervoor is aangegeven betaalt in deze zaken de verzoeker de leges, en worden de leges niet teruggegeven na het uitbrengen van het advies. Wat betreft de hoogte van de te betalen leges geldt ook hier dat onderscheid wordt gemaakt tussen huurder en verhuurder. Een huurder betaalt € 25, een verhuurder betaalt € 300. Bij adviezen geldt dat de verzoeker betaalt, en er dus geen sprake van een voorschot is.

*h. 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 meestuur, 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.

*i. Huurcommissie Eigen Oordeel*

Indien 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). Indien de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld alleen vanwege de uitkomst van het HEO zal hij niet in de leges worden veroordeeld.

## Bijlage 1: Uitvoeringsbeleid legesveroordeling

Hieronder wordt uiteengezet hoe de Huurcommissie komt tot een veroordeling van een partij tot betaling van leges in een uitspraak van de zittingscommissie of in een inhoudelijke voorzittersuitspraak. 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 4 lid 5 Uhw

In dit wetsartikel gaat het om geschillen over een schriftelijk 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;

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> de klacht is gegrond   | 100% voor verhuurder |
| <input type="checkbox"/> de klacht is ongegrond | 100% voor huurder    |

### 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 o.g.v. gebreken           | 100% voor verhuurder |
| <input type="checkbox"/> Huurprijs niet redelijk o.g.v. gebreken EN punten | 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).
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)
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: 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

- 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 € 150.

**Dus:**

**Artikel 7:253.1 BW**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Uitspraak conform voorstel   | 100% voor huurder    |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak niet conform maar wel verhoging                            | 50 % / 50 %          |
| <i>(hieronder valt ook fout in vormvoorschriften, bijv. waardoor ingangsdatum verschuift)</i> |                      |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak geen verhoging   | 100% voor verhuurder |

**Artikel 7:253.2 BW**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Uitspraak conform voorstel   | 100% voor huurder    |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak niet conform maar wel verhoging                            | 50 % / 50 %          |
| <i>(hieronder valt ook fout in vormvoorschriften, bijv. waardoor ingangsdatum verschuift)</i> |                      |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak geen verhoging   | 100% voor verhuurder |

**Artikel 7:253.5 BW**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Uitspraak conform voorstel   | 100% voor huurder    |
| <input type="checkbox"/> Uitspraak niet conform maar wel verhoging                            | 50 % / 50 %          |
| <i>(hieronder valt ook fout in vormvoorschriften, bijv. waardoor ingangsdatum verschuift)</i> |                      |
| <input type="checkbox"/> 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. (artikel 7 lid 2 Uhw)

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 ná 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 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:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| <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 legesveroordeling 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 hardheidsclausules en collectieve geschilbeslechting

Hieronder wordt uiteengezet hoe de Huurcommissie komt tot de toepassing van de hardheidsclausule bij een gedifferentieerd legestartief (artikel 7 lid 1 Uhw), bij situaties waarin sprake is van (nagenoeg) gelijklopende verzoeken (artikel 7 lid 9 Uhw) en hoe er wordt geoordeeld over de leges bij collectieve geschilbeslechting (artikel 9a Uhw).

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.

In artikel 7 eerste lid, negende lid en in artikel 9a van de Uhw zijn bijzondere gevallen opgenomen.

In artikel 7, eerste lid is bepaald dat een gedifferentieerd legestartief wordt opgelegd aan de verhuurder die binnen een tijdsbestek van drie kalenderjaren vaker in het ongelijk wordt gesteld. Het gedifferentieerde legestartief geldt alleen voor zaken die gaan over de aanvangshuur (artikel 7:249 BW) en over het splitsen van all-in huurprijs (artikel 7:258 BW).

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 in het ongelijk is gesteld of in gelijke mate dan de huurder in het ongelijk is gesteld de legesveroordeling beperken 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. Als de huurders in het ongelijk zijn gesteld of in gelijke mate met de verhuurder in het ongelijk zijn gesteld, dan kan ook de legesveroordeling worden beperkt als er sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard. Dit vermindert het procesrisico van de huurders.

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: Als de betaling van meerdere keren € 25 of € 300 of toepassing van het gedifferentieerde tarief onevenredig is aan het werk dat de Huurcommissie ervoor moet verrichten.

### **I. Toepassing van artikel 7, lid 1 van de Uhw: de hardheidsclausule voor de verliezende verhuurder bij een gedifferentieerd legestartief, plus uitspraken die niet meetellen bij het gedifferentieerde legestartief**

#### *Situatie*

Het gaat om zaken over de aanvangshuurprijs (7:249 BW) en over het splitsen van de all-in huurprijs (7:258 lid 3 BW), waarin de verhuurder de niet-verzoekende, verliezende partij is. In die situatie wordt het gedifferentieerde legestartief opgelegd als een verhuurder binnen 3 jaar meerdere van dergelijke zaken verliest. De eerste zaak € 300, de tweede € 700, de derde € 1400. Het maakt niet uit of het gaat om verzoeken die gelijktijdig zijn ingediend, of gelijktijdig zijn behandeld. Het idee achter het gedifferentieerde legestartief is om de verhuurder te stimuleren zijn gedrag te veranderen als gevolg van een uitspraak van de commissie. Doet hij dat niet, dan betaalt hij de volgende keer meer leges.

Als in dergelijke zaken volgens de commissie het toepassen van het gedifferentieerde (hogere) legestartief leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan de commissie bepalen dat de verhuurder bij meerdere verzoeken ex artikel 7:249 of 7:258 BW niet het hogere legestartief maar telkens € 300 leges moet betalen (hardheidsclausule toepassen)

Van een "onbillijkheid van overwegende aard" is bijvoorbeeld sprake als de verhuurder verschillende keren op dezelfde manier heeft gehandeld 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 een dergelijk geval zou het onredelijk zijn om wel het hogere legestartief in rekening te brengen in een volgende zaak.

### *Voorbeelden*

Wanneer kan "onbillijkheid van overwegende aard" zich voordoen bij een 7:249 BW zaak? Bijvoorbeeld bij een (nieuw) complex waarbij meerdere bewoners een (nagenoeg) gelijklopend 7:249 BW-verzoek indienen, waarbij de Huurcommissie de huurprijs telkens lager vaststelt en de verhuurder in de leges veroordeelt. De lagere vaststelling komt doordat de verhuurder telkens dezelfde fout heeft gemaakt: de verkeerde WOZ-waarde genomen of de verkeerde energie-index. De verhuurder wist de verkeerde toepassing nog niet uit eerdere uitspraken van de Huurcommissie m.b.t. hetzelfde complex of dezelfde studentenwoning.

NB: Belangrijk is dat op het moment dat de Huurcommissie in haar uitspraak duidelijk maakt hoe de woningwaardering is, de verhuurder zijn woningwaardering aanpast. Doet de verhuurder dat niet, dan persisteert hij in zijn fout, en bij ingediende 7:249 BW-verzoeken van na de betreffende uitspraak is er dan geen reden meer voor het toepassen van de hardheidsclausule bij het opleggen van het gedifferentieerde tarief (mits binnen 3 jaar) en wordt voor een verloren nieuwe zaak dus wél het hogere legestartief in rekening gebracht.

Wanneer kan "onbillijkheid van overwegende aard" zich voordoen bij een 7:258 lid 3 BW zaak? Bijvoorbeeld bij een complex waarbij meerdere bewoners een (nagenoeg) gelijklopend 7:258 BW-verzoek indienen, waarbij de Huurcommissie de huurprijs telkens vast stelt en de verhuurder in de leges veroordeelt. De vaststelling van de huurprijs komt doordat de verhuurder telkens dezelfde fout heeft gemaakt door een all-in prijs te hanteren.

NB: Belangrijk is dat op het moment dat de Huurcommissie in haar uitspraak duidelijk maakt dat een all-in prijs wordt gehanteerd, de verhuurder een huurprijs gaat hanteren. Doet de verhuurder dat niet, dan persisteert hij in zijn fout, en bij ingediende 7:258 BW-verzoeken van na de betreffende uitspraak is er dan geen reden meer voor het toepassen van de hardheidsclausule bij het opleggen van het gedifferentieerde tarief (mits binnen 3 jaar) en wordt voor een verloren nieuwe zaak dus wel het hogere legestartief in rekening gebracht.

### *Uitspraken 7:249 BW die niet meetellen in de telling bij het gedifferentieerde legestartief*

Een andere situatie waarin het gedifferentieerde legestartief niet moet worden toegepast omdat dit leidt tot een onredelijke situatie, doet zich voor 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.

De aanvangshuurprijs wordt in deze zaken redelijk geacht, en wijzigt niet. Op dat punt krijgt de verhuurder gelijk. Wel wordt in deze zaken de huur verlaagd in verband met gebreken. Daarom krijgt de verhuurder uiteindelijk ongelijk. Maar de huurprijswijziging is tijdelijk, de aanvangshuurprijs is redelijk. Voorts is de bedoeling van het gedifferentieerde legestartief om te stimuleren dat geschillenbeslechting leidt tot een gedragsverandering bij verhuurders. Bij de introductie van het gedifferentieerde legestartief is voorts nadrukkelijk afgezien van de toepassing in zaken met onderhoudsgebreken omdat bij die geschillen vaak geldt dat minder evident is wat een verhuurder zou moeten doen of nalaten. Een dergelijke gedragsverandering is niet relevant bij de vaststelling van gebreken bij de toetsing van de aanvangshuur. Immers, verhuurder heeft in deze zaken geen gebrekenmelding ontvangen en het is onbekend of deze op de hoogte was van de onderhoudsgebreken.

Dit leidt tot de conclusie dat een geschil met een redelijke aanvangshuur en met gebreken niet mee moet tellen in het aantal keren dat de verhuurder in het ongelijk gesteld wordt.

## **II. Toepassing van artikel 7, lid 9 van de Uhw: de hardheidsclausule voor de verliezende verhuurder**

### *Situatie*

De hardheidsclausule zal in drie soorten situaties toegepast worden.

Steeds gaat het om de situatie waarin de verhuurder de niet-verzoekende partij, verliezende of deels 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 telkens 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 gelijkelijk 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 ogv 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 € 300 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 deze zaken verliest, hem per kalender- of boekjaar veroordelen tot betaling van drie keer € 300 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 € 300 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 € 300 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.

### **III. 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 gelijkkluidende 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) gelijkkluidend 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 de collectieve procedure verliest, deze veroordelen tot betaling van één keer € 300 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 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.