

Van : *Adviescommissie Huurrecht*
 Datum : 23 september 2013
 Betreft : **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet
 huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en
 vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (33 698)**

SAMENVATTING

Conclusie

De commissie is gematigd positief over het wetsvoorstel. Een aantal voorgestelde wijzigingen in de procedure bij de Huurcommissie zal een bruikbare vereenvoudiging van deze procedure opleveren, maar er worden ook wijzigingen voorgesteld die of in strijd komen met de wetssystematiek en geen recht doen aan het uitgangspunt van het systeem van gereguleerde huurprijzen woonruimte of onredelijk kunnen uitpakken dan wel rechtens onjuist zijn door een niet mogelijke samensmelting van civielrecht en bestuursrecht.

Kernpunten

1. Leges:
 - Efficiëntie is te bereiken door een informatieplicht bij de verhuurder te leggen.
 - Kantonrechter is niet bevoegd in een procedure tussen verhuurder en huurder over de leges-aanspraak van een derde partij, de Staat, te beschikken.
2. All-in huurprijs:
 - Een all-in huurprijs is in een systematiek van gereguleerde huurprijzen ongewenst.
 - De kans wordt gemist om verbetering voor de huidige, vaak als te zwaar ervaren, strafsanctie op het overeenkomen van een all-in huurprijs voor te stellen.
 - Het voorgestelde criterium 'overeengekomen all-in prijs' als uitgangspunt voor de splitsing huurprijs-voorschot servicekosten is in strijd met de systematiek van gereguleerde huurprijzen en kan tot onredelijke uitkomsten leiden.
3. Afrekening servicekosten:
 - Met het voorschrijven van een formulier kan efficiëntie worden bereikt, mits het formulier niet te rigide is.
 - Het invoeren van een subcategorie servicekosten 'nutsvoorzieningen voor woongedeelte met individuele bemetering' compliceert onnodig.
 - Kostennormering voor inhoudelijk verschillende zaken en met name zeer verschillende diensten zal in de praktijk onuitvoerbaar zijn, en lijkt de contracteervrijheid over de inhoud van de diensten aan te gaan tasten.
4. Huurverlaging bij onderhoudsgebreken:
 - Het voorgestelde criterium 'overeengekomen huurprijs' als uitgangspunt voor de huurverlaging is in strijd met de systematiek van gereguleerde huurprijzen en kan tot onredelijke resultaten leiden.
5. Rappelprocedure:
 - Met de verlenging van de termijnen zal efficiëntie worden bereikt en kunnen onnodige procedures worden voorkomen.
6. Invoering drempelbedragen servicekosten:
 - Met dit voorstel wordt met een aanvaardbare norm efficiëntie bereikt.

Bijlage.

Bijlage bij: Advies Adviescommissie Huurrecht Nederlandse Orde van Advocaten inzake:

Wetsvoorstel “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de Huurcommissie (33 698)”

1. Algemeen

De Commissie heeft het wetsvoorstel met name vanuit huurrechtelijke aspecten bekeken. De Commissie is gematigd positief over het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel, dat de procedure bij de Huurcommissie beoogt te vereenvoudigen en met name de werkzaamheden voor de Huurcommissie beoogt te verminderen, heeft ook inhoudelijke wijzigingen van het huurprijzenrecht tot gevolg die bovendien ook onredelijk kunnen uitpakken.

De wetgever moet zich voor ogen houden dat met de gemaakte keuze (te weten, om de huurprijzen woonruimte voor de goedkopere woningen te reguleren en die goedkopere woningen beschikbaar te willen laten zijn voor de lagere inkomensgroepen), de daarop afgestemde regelgeving ook nageleefd en gehandhaafd moet kunnen worden door deze inkomensgroepen. De wetgever heeft daartoe een laagdrempelige en (inmiddels alleen voor de huurder) goedkope rechtsgang geopend. Indien deze rechtsgang door versimpeling er niet toe leidt dat de gekozen systematiek van de huurprijsregulering in praktijk wordt gebracht, wordt een bijl aan de wortel van de huurprijsregulering gelegd. Efficiëntie en vermindering van onnodige werkzaamheden zijn uiteraard toe te juichen. De voorgestelde efficiëntie in de procesgang moet echter wel in de rechtssysteem als geheel passen.

2. Doelstelling, verwoord in de MvT

De doelstelling van het wetsvoorstel is om met de voorgestelde maatregelen te komen tot goedkopere, flexibeler en efficiëntere, en transparantere en eenvoudiger geschillenbeslechting voor de gereguleerde huurprijsregelgeving. De voorgestelde wijziging in de geschillenbeslechting door de Huurcommissie betreft uitsluitend het vaststellen van huurprijzen en de kosten van meegeleverde (woon)service. Het betreft een zuiver financieel geschil¹. Naar ervaring van de Commissie kunnen de verhoudingen tussen een verhuurder en een huurder (onnodig) op scherp worden gezet door zowel onduidelijkheid in de wetgeving als -onvermijdelijk- door het gegeven dat deze wetgeving dwingend rechtelijk prijsbeheersing regelt.

De Commissie is van mening dat heldere wetgeving met een voorspelbare uitkomst het aantal geschillen dat aan Huurcommissie en rechter moet worden voorgelegd zal verkleinen, zoals ook goede voorlichting over wetgeving het aantal geschillen volgens de MvT al heeft verkleind.

De Commissie realiseert zich dat een voorspelbare uitkomst voor de afrekening servicekosten moeilijker te bereiken is dan voor de huurprijs van woonruimte.

De Commissie ondersteunt een efficiëntere werking van de rechtspraak, maar efficiëntie mag geen reden zijn voor regelgeving die in strijd komt met een behoorlijke rechtspleging en de doelstelling van de door de rechter toe te passen materiële wetgeving, in dit geval het huurprijzenrecht

¹ Van ‘juridisering’ is bij het vaststellen van deze financiële verplichtingen geen sprake, zoals dit –bijvoorbeeld- wel het geval kan zijn bij geschillenbeslechting in het kader van de Wet overleg huurders-verhuurder.

woonruimte. Het meest efficiënt zou immers zijn de dwingend rechtelijke huurprijsregulering voor woonruimte geheel af te schaffen en dat is zeker niet de bedoeling van de wetgever.

De Commissie adviseert om te komen tot een juist evenwicht tussen de doelstelling van de wetgeving huurprijzenrecht woonruimte (huurprijsbeheersing voor goedkopere woningen met een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs) en het vereenvoudigen en efficiënter maken van de rechtspleging hierover.

3. De vereenvoudiging van de legesregeling

Legesvaststelling op basis van partijpositie

Het voorstel om de leges voor een verhuurder altijd op € 450 te stellen is inderdaad een vereenvoudiging. Het voorstel miskent echter dat er ook verhuurders zijn met een kleine beurs. De leges van € 450 is, zeker voor een natuurlijk persoon, erg hoog, zeker in vergelijking zowel met de hoogte van het geschil² als het aanbod van de overheid dit geschil laagdrempelig op te lossen als in vergelijking met het griffierecht voor een procedure bij het kantongerecht. De leges is mogelijk prohibitief voor een rechtszoekende verhuurder, waar dit het niet is voor een huurder.

In het civiele recht wordt voor de verschuldigdheid van griffierecht ook een onderscheid gemaakt tussen natuurlijke en rechtspersonen, en voor de civiele griffies levert dit (voor zo ver bekend) geen extra werk op. De Commissie deelt het advies van de Raad van State om aan te sluiten bij de andere civiele procedures en bij de bestuursrechtelijke procedures wat betreft tariefstelling en adviseert met klem de rechtseenheid te bewaren.

De in de MvT geschetste werkzaamheden voor de Huurcommissie om uit te moeten zoeken of de verhuurder een natuurlijk persoon is of niet, is uit oogpunt van efficiëntie niet aanvaardbaar. Deze werkzaamheden (bewijsaandragplicht) behoren bij de verhuurder te liggen. Een systeem waarin de verhuurder moet aantonen dat hij/zij een natuurlijk persoon is en niet de Huurcommissie (cq de rechterlijke macht), doet meer recht aan de te verwachten draagkracht van de rechtszoekenden. Het probleem is op te lossen door de verhuurder te verplichten altijd bij een verzoek of een verweer een uittreksel kadaster over te leggen (geldend voor de periode waarop het geschil betrekking heeft) én een uittreksel Kamer van Koophandel dan wel gemeentelijke basisadministratie dat betrekking heeft op de formele verhuurder (en niet op de beheerder).

De wetgever moet zich ook realiseren dat de hoogte van leges of griffierecht weliswaar prohibitief voor het opstarten van een procedure kan werken, maar dat het in de eerste plaats het tijdsbeslag en bijbehorende zorg zijn die iedere procedure voor een rechtszoekende onvermijdelijk met zich meebrengt, nog veel meer tegenwerkt om een rechtsgeschil te beginnen.

Bezwaar- en beroepsafhandeling leges

De Commissie onderkent dat het bestaan van twee rechtsgangen naast elkaar, een civielrechtelijke en een bestuursrechtelijke, inefficiënt is. Echter, de voorgestelde bezwaar- en beroepsafhandeling kan niet worden ingevoerd om wetstechnische redenen.

Voorgesteld wordt de rechtsgang volgens de Algemene wet bestuursrecht naar aanleiding van de legesbeslissing af te snijden door opname van de uitspraak over de leges in de negatieve lijst. De MvT, p. 4 zegt:

“Ten gevolge hiervan kunnen partijen zich ten aanzien van de legesveroordeling van de Huurcommissie wenden tot de kantonrechter. Daarbij kunnen zij ervoor kiezen dit te doen

² Stel: een huurverhoging van 6,5% over € 600 per maand bedraagt slechts € 468 per jaar. Indien een redelijke huurverhoging door een huurder wordt geweigerd is in het huidige systeem een verhuurder gedwongen zijn voorstel bij de Huurcommissie te laten toetsen indien hij in enig jaar geen huurverhoging wil overslaan. Ook de afrekening servicekosten zal niet snel een geschil over een bedrag groter dan € 450 betreffen.

in combinatie met een gerechtelijke procedure inzake de uitspraak van de Huurcommissie over de huurprijs of de servicekosten.”

Deze toelichting is niet juist. Zonder wettelijke opdracht is de kantonrechter niet bevoegd om in een procedure tussen huurder en verhuurder te beslissen over de legesaanspraken van de Staat. De Staat is immers niet in de procedure tussen verhuurder en huurder betrokken. Indien de kantonrechter tot een inhoudelijk andere beslissing komt dan de Huurcommissie, is die beslissing niet van invloed op de legesbeslissing van de Huurcommissie. Zolang de te betalen leges afhankelijk is van gelijk of ongelijk zou een inhoudelijk andersluidend oordeel daarover in de door de kantonrechter te geven beslissing over de kosten moeten worden verdisconteerd. De uitspraak van de kantonrechter levert ook geen executoriale titel op tegen de Staat tot terugbetaling van de teveel betaalde leges.

4. Wijziging systematiek all-in huurprijs

De Commissie acht in een systeem van gereguleerde huurprijzen een uitsplitsing tussen huurprijs en servicekosten voor meegeleverde zaken en diensten noodzakelijk. Het overeenkomen van een all-in huurprijs in de gereguleerde sector is ongewenst en moet worden ontmoedigd³.

Ontvankelijkheidseis: voorstel niet alleen door een huurder

De Commissie kan zich vinden in de gedachte dat eerst een voorstel tot uitsplitsing door een van beide partijen moet worden gedaan alvorens de Huurcommissie kan worden benaderd. Echter, niet duidelijk is waarom in het wetsvoorstel niet ook de verhuurder aan de huurder voorstel mag doen om op een all-in huurprijs te kunnen terugkomen en een fout te kunnen herstellen. Er is rechtspraak waarin is uitgemaakt dat ook een verhuurder een (bindend) voorstel tot uitsplitsing kan doen.

Een dergelijk voorstel zou bindend moeten zijn in het geval het voorstel in overeenstemming is met de wettelijk norm zoals deze door de wetgever wordt vastgesteld als norm voor een redelijke verhouding tussen (huur)prijs en kwaliteit.

Doorslaggevend is een redelijk wettelijk criterium om tot een splitsing te komen. Zie hieronder nader.

Sanctie als zodanig heroverwogen?

De huidige sanctie op het overeenkomen van een all-in huurprijs is een zeer zware⁴. Vaststelling van de huurprijs- als sanctie op het overeenkomen van een all-in huurprijs- naar 55% van de maximale huurprijsgrens zonder (in beginsel⁵) ooit meer de oorspronkelijke huurprijs of de maximale huurprijsgrens te kunnen bereiken is financieel erg zwaar⁶. Een redelijke uitsplitsing is

³ In de praktijk wordt een all-in huurprijs overigens ook met enige regelmaat door een huurder voorgesteld of zelfs verlangd.

⁴ O.a. J.L.R.A. Huydecoper in WR 2007, 51 'Wat deugt er niet in het huurrecht? Sub 4 f: 'Dat de regeling voor all-in huur (art. 7:258 BW) onredelijk is behoeft nauwelijks verdere toelichting. Regelmatig neemt de rechter zijn toevlucht tot 'derogerende werking' van redelijkheid en billijkheid (WR 2006, 78; WR 2004, 58; een regel die zo vaak 'gederogeed' blijkt te moeten worden, valt reeds daardoor door de mand). Jammer genoeg gebeurt dat echter ook regelmatig niet, zie bijvoorbeeld WR 2006, 79.'

⁵ Tot voor kort was er uitsluitend een inflatievolgende huurverhoging mogelijk. De sedert 1 juli 2013 toegestane huurprijsindexeringspercentages geven meer inhaalmogelijkheden voor de verhuurder.

⁶ Het is zelfs de vraag of de huidige sanctie van artikel 258 niet in strijd is met het in artikel 7 EVRM neergelegde 'lex certabeginsel' en de door het EHRM uitgewerkte beginselen van "foreseeability and accessibility". Immers de omvang van de sanctie is onbepaald en onbepaalbaar en is vanwege de huuropzeggingsbescherming van de huurder niet door de verhuurder te beïnvloeden. De sanctie versterkt bovendien zichzelf. Immers omdat de huurder, zolang hij de woning huurt, een extreem lage huurprijs verschuldigd is, zal hij geneigd zijn langer in de woning te blijven wonen, aangezien vergelijkbare woonruimte bijna twee keer zo duur is. Door de wettelijke limitering van de jaarlijkse huurverhoging (artikel 10 Uhw.) en het ontbreken van een 'inhaalregeling' wordt het gat tussen de verschuldigde huurprijs en de maximale huurprijsgrens zelfs steeds groter.

zonder meer gewenst, maar zo'n sterke verlaging van de huurprijs acht de Commissie in veel gevallen te zwaar. De Commissie acht het anderzijds ook noodzakelijk dat een (mogelijk gelimiteerde) correctie plaats vindt indien de huurder in een voorgaande periode door een all-in huurprijs te veel voor een woning in de gereguleerde sector heeft betaald. Gedacht zou kunnen worden aan terugbetaling van hetgeen te veel is betaald aan huurprijs over een periode van zes maanden gelegen voor de eerste van de maand waarin de uitsplitsing is voorgesteld⁷.

De Commissie geeft de wetgever in overweging de sanctie op de all-in huurprijs te wijzigen en meer in evenwicht met de overtreding te brengen, rekening houdend met de praktijk waarin mogelijk ook op verzoek huurders een all-in huurprijs is overeengekomen.

Hierbij moet ook overwogen worden of een sanctie wel passend is voor een woning die gezien de kwaliteit tegen een geliberaliseerde huurprijs mag worden verhuurd. Overigens blijft ook dan onvermijdelijk dat in geval van conflict eerst bepaald moet worden of er sprake kan zijn van een geliberaliseerde woonruimte, ook al is de toetsperiode van 6 maanden na aanvang huurovereenkomst (art. 7:249 BW) reeds verstreken.

Tot slot moet overwogen worden of in geval roerende zaken worden meegeleverd (gemeubileerd/gestoffeerd) zonder een specifiek gesplitste prijsafspraken deze prijsafspraken altijd gekwalificeerd moet worden als een all-in huurprijs, met name in situaties waarin zaken met weinig waarde ter beschikking worden gesteld of indien de verhuurder expliciet heeft gesteld dat met name genoemde⁸ of in het algemeen juist niet genoemde leveringen en diensten⁹ om niet ter beschikking worden gesteld.

Voorbeeld:

Een huurder en een verhuurder onderhandelen over een huurovereenkomst. De huurder doet een laatste voorstel (bevattende alleen een kale huurprijs en geen service(kosten)), inhoudende dat hij instemt met het aanbod van de verhuurder (bevattende alleen een kale huurprijs en geen service(kosten)), mits de verhuurder een wasmachine en een droger in het gehuurde plaatst. De verhuurder stemt daarmee in. Partijen leggen in de huurovereenkomst een kale huurprijs vast. Daarin zijn verder geen service(kosten) vermeld. Wel is conform de afspraak tussen partijen vermeld dat de verhuurder een wasmachine en een droger plaatst. De huurder verzoekt de huurcommissie vervolgens de huur te verlagen naar 55% van de maximale huurprijsgrens, zich op het standpunt stellend dat er sprake is van een all-in huurprijs, aangezien, zoals artikel 258 bepaalt, 'de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van die woonruimte', namelijk de wasmachine en de droger. Uit artikel 258 vloeit voort dat er een all-in huurprijs is. De verhuurder kan alleen door een onzeker en onvoorspelbaar beroep te doen op de corrigerende werking van de redelijkheid en de billijkheid proberen te ontkomen aan de sanctie van artikel 258.

Overeengekomen betalingsverplichting in plaats van maximale huurprijs als uitgangspunt

De invoering van het uitgangspunt 'overeengekomen betalingsverplichting' doet geen recht aan het systeem van huurprijsbeheersing met maximale huurprijsgrenzen in de gereguleerde sector. In geval partijen een geschil hebben over de hoogte van de huurprijs moet een (door de wetgever ontworpen) woningwaarderingssysteem -de basis voor een huurprijsreguleringssysteem- leidend zijn voor de vaststelling van de door de wetgever maximaal (redelijk) geachte huurprijs, en ook voor een uitsplitsing in geval van een all-in huurprijs.

Indien 'de overeengekomen prijs' leidend wordt, wordt het contracteren van een all-in betalingsverplichting ver boven de maximale huurprijsgrens door de wetgever beloond, terwijl

⁷ Terugbetaling tot ingangsdatum wordt niet redelijk geacht: huurder had immers ook de mogelijkheid de aanvangshuurprijs te laten toetsen gedurende 6 maanden na aanvang huurovereenkomst (art. 7: 249 BW).

⁸ Verhuurder legt bijvoorbeeld schriftelijk vast dat het aanwezige bed en de gordijnen om niet ter beschikking worden gesteld.

⁹ Vaak wordt de trapverlichting en traploper e.d. als te futiel niet genoemd.

verhuurders die zich wel aan het WWS houden maar alleen op pragmatische gronden een all-in huurprijs contracteren nog steeds bovenmatig worden gestraft.

Voorbeeld:

Indien een aanmerkelijk hoge betalingsverplichting wordt overeengekomen kan 55% van dit bedrag nog steeds boven de maximale huurprijsgrens uitkomen en ook boven de huurprijsliberalisatiegrens, ook in die gevallen waarin het toepasselijke woningwaarderingsstelsel tot een gereguleerde huurprijs zou hebben geleid. Reeds bij een betalingsverplichting van meer dan € 1240 zal de door de Huurcommissie vast te stellen huurprijs (55% van € 1240 = € 682) leiden tot een geliberaliseerde huurprijs, los van de werkelijk woningwaardering voor de desbetreffende woonruimte.

Ander voorbeeld

Indien een verhuurder zich heeft gehouden aan het toepasselijk woningwaarderingsstelsel en een redelijk voorschot servicekosten, maar heeft nagelaten een splitsing aan te brengen wordt hij onnodig hard gestraft in een situatie waarin aan de huurder financieel gezien geen onrecht is aangedaan, behalve dan dat hij de huurprijs niet exact kan verifiëren.

De conclusie is dat deze wijziging van de systematiek weliswaar leidt tot minder werk voor de Huurcommissie, maar in strijd is met het doel van de huurprijsregelgeving, namelijk een goede verhouding tussen kwaliteit en huurprijs, en het voor een huurder mogelijk maken de huurprijs terug te brengen tot het door de wetgever bepaalde maximale huurprijsniveau (en niet het door de verhuurder gewenste niveau).

De Huurcommissie moet ten dienste kunnen staan aan de door de wetgever ontworpen huurprijsregelgeving, en dat houdt ook in het vaststellen van de woningwaardering in een concrete situatie als partijen er zelf niet uitkomen. Indien dat te kostbaar wordt, moet in de regelgeving andere keuzes worden gemaakt, niet in de rechtgang ten dienste van die regelgeving.

De Commissie acht deze wijziging om deze redenen ongewenst en in strijd met de bedoeling van het huurprijzenrecht.

Dit geldt eveneens voor de wijziging van de huurverlaging in geval van de aanwezigheid van gebreken: zie verderop.

Andere procedures bij Huurcommissie

De Commissie kan zich vinden in een systeem waarin de Huurcommissie ambtshalve tot splitsing overgaat in een procedure die een ander onderwerp heeft maar waarin geen oordeel kan worden gegeven zonder de all-in prijs eerst te splitsen. De uitwerking is echter nog onvoldoende doordacht.

Voorbeeld

Verhuurder stelt voor de all-in huurprijs met het maximale percentage te verhogen. Wordt dan de door de uitsplitsing gevonden huurprijs met dat percentage verhoogd? Vaak zal de huurder zijn belang bij zijn oorspronkelijk verzoek hebben verloren met de gemaakte uitsplitsing.

Maar, wederom er is geen goede grond om uit te gaan van de overeengekomen prijs, en niet van het wettelijk systeem van woningwaardering.

5. Artikel 7:237 lid 3 (nieuw): “kosten voor nutsvoorzieningen”

Het invoeren van een subcategorie servicekosten ‘nutsvoorzieningen voor woongedeelte met individuele bemetering’ compliceert onnodig. Het leveren van elektriciteit, gas en water is zowel bemeterd als onbemeterd, en zowel in als buiten het woongedeelte, een dienst die wordt meegeleverd, en derhalve ‘service’. Het ontgaat de Commissie waarom hier deze subcategorie moet worden ingevoerd, terwijl juist met de afrekening van bemeterde nutsvoorzieningen in de praktijk de minste problemen blijken te zijn (MvT). Juridisch een ongewenste complicatie, die eerder meer dan minder vragen zal gaan opleveren. Bijvoorbeeld, vallen andere vormen van energie zoals olie en de warmte-koude opslag (WKO) ook onder dit nieuwe begrip?

Het lijkt er op dat het nieuwe begrip alleen wordt ingevoerd, met als doel alleen voor deze subcategorie het voorschot te kunnen laten aanpassen en wel omdat de werkelijke kosten zo eenvoudig zijn vast te stellen. Dit overtuigt niet. Het lijkt dat huurders beter moeten worden voorgelicht over de mogelijkheden en verschillen tussen een verzoek voor vaststelling voorschotten en voor afrekeningen.

En voorts lijkt de mogelijkheid om een extreem voorschot te kunnen aanpassen met behulp van de Huurcommissie gewenst, omdat anders partijen zijn aangewezen op de gang naar de kantonrechter (welke rechtsgang voor de overheid vermoedelijk kostbaarder is). Dan wel helemaal geen mogelijkheid hebben om een eenmaal overeengekomen voorschot te verhogen of te verlagen indien in de overeenkomst daarvoor geen voorziening is opgenomen (vertrouwend op de thans bestaande wettelijke mogelijkheden)

Wetstechnische aanpassing

In het wetsvoorstel is voor art. 4 lid sub f Uhw (uitsplitsing all-in huurprijs) bepaald dat de Huurcommissie alleen het voorschot nutsvoorzieningen bepaalt, en niet meer het voorschot 'servicekosten'. Dit is een omissie (in geval de subcategorie wordt gehandhaafd).

6. Afrekening servicekosten

Voorgeschreven formulier

De Commissie kan zich vinden in een systeem waarin verhuurders worden gedwongen een goede en overzichtelijke administratie voor servicekosten bij te houden. Het gaat immers om kosten waarvan de verhuurder stelt deze bij zijn huurder in rekening te mogen brengen. De verhuurder zal die kosten inzichtelijk moeten maken en de uitgaven moeten bewijzen.

In beginsel is het voorschrijven van een formulier waarin het overzicht van de in rekening te brengen leveringen en diensten wordt gestandaardiseerd een goede oplossing.

Formulier: wetsvoorstel en MvT sluiten niet op elkaar aan

In het wetsvoorstel wordt het gebruik van het formulier voorgeschreven. Het verplicht gebruik van het formulier wordt evenwel niet in de afrekeningsvoorschriften van art. 7:259 lid 2 BW opgenomen, maar alleen in art. 7:260 lid 3 BW, inzake het verzoek aan de Huurcommissie. De MvT suggereert dat de verhuurder het overzicht van de servicekosten ook reeds in formulierform verstrekt.

Het zou de overzichtelijkheid voor huurders ten goede kunnen komen (afhankelijk van de overzichtelijkheid van het formulier!), en daarmee mogelijk ook weer procedures bij de Huurcommissie vermijden om het formulier reeds bij de afrekeningsfase met de huurder voor te schrijven.

Formulier: mag niet contractsvrijheid belemmerend werken

Bij het opstellen/redigeren van een dergelijk formulier moet ruimte blijven voor woongebonden diensten en leveringen die op dit moment mogelijk nog niet worden gecontracteerd of (nog) niet gebruikelijk zijn.

Voorbeeld:

Enige jaren terug was het leveren van een videoverbinding naar de voordeur nog niet bekend laat staan gebruikelijk. Zo ook het meeleveren van inbouwapparatuur.

Daar het BW ruimte en vrijheid biedt om zelf woongebonden diensten en leveringen te ontwikkelen en af te spreken mag deze vrijheid niet door het stramen van een formulier worden geblokkeerd. Het formulier mag niet te rigide zijn.

Termijn voor verhuurder?

Om een verhuurder te dwingen goed en tijdig te administreren zou de Commissie zich ook kunnen vinden in het vaststellen van een vervaltermijn voor het overleggen van een overzichtelijke administratie.

Minimaal redelijke kosten c.q. normbedragen

Voor de overige servicekosten (anders dan kosten voor nutsvoorzieningen: zie verderop) worden normbedragen voorgeschreven.

Normbedragen

Kostennormering voor inhoudelijk verschillende zaken en met name zeer verschillende diensten zal in de visie van de Commissie in de praktijk onuitvoerbaar zijn, en lijkt de contracteervrijheid over de inhoud van de diensten te gaan aantasten. De Commissie spreekt haar bezorgdheid uit over deze prijsregulering en prijsvaststelling van verleende service. Het is onaannemelijk dat de minister in deze opdracht zal slagen.

Dit laat onverlet dat een verhuurder zal moeten aantonen dat de diensten waarvoor kosten in rekening worden gebracht overeengekomen zijn, ook inhoudelijk en niet alleen als 'categorie' en dat de gemaakte kosten redelijk zijn dan wel de onderliggende dienstverlening op de geleverde wijze overeengekomen is.

Wanneer gelden de normbedragen?

De normbedragen gelden alleen voor de overige servicekosten (derhalve alles behalve de bemeterde nutsvoorzieningen). Voor de bemeterde nutvoorzieningen behoren uiteraard de kosten te blijven gelden zoals deze uit de bemetering blijkt, en geen afzonderlijke norm.

Niet duidelijk is of deze normbedragen alleen gelden indien de verhuurder de afrekening servicekosten bij de Huurcommissie niet onderbouwt volgens de komende ministeriële regeling (het formulier?) of dat deze normbedragen altijd gelden, zoals art. 7:259 (nieuw) BW is geformuleerd. Bij gebreke van overeenstemming worden de (overige) servicekosten vastgesteld aan de hand van de normbedragen. Uit het feit dat partijen hun geschil over de afrekening aan de Huurcommissie hebben voorgelegd blijkt dat er geen overeenstemming is. Een huurder lijkt er derhalve geen enkele baat bij te hebben in te stemmen met een afrekening boven de normbedragen en altijd profijt te hebben bij een procedure bij de Huurcommissie als de afrekening boven de normbedragen uitkomt. Dit werkt procederen in de hand en dat is niet de bedoeling van de wetgever.

Verskillende normen

In art. 7:259 lid 1 BW is opgenomen dat er wordt getoetst aan de bedragen in de komende ministeriële regeling, en in art. 18 Uphw aan de geldende wettelijke normen en de redelijkheid als de verhuurder gebruik heeft gemaakt van het formulier. Ook in art. 7: 259 lid 1 behoort de norm van art. 18 Uphw te worden opgenomen.

Besluit servicekosten

Het Besluit Servicekosten zal moeten worden gewijzigd, en wel art.1, en de Bijlage sub 1 en 2.

6. Huurverlaging bij onderhoudsgebreken

Voor het invoeren van een ander criterium dan de maximale huurprijs als uitgangspunt voor de huurverlaging heeft de Commissie vergelijkbare bezwaren genoemd bij de all-in huurprijs.

De huurverlaging in het kader van art. 7:257 BW jo art. 6 Besluit hpw heeft een strafelement. De huurverlaging is meer dan evenredig. Indien uitgegaan wordt van de overeengekomen huurprijs kan sprake zijn van een extra strafkorting voor de verhuurder, indien deze bij het aangaan van de overeenkomst of door het achterwege laten van huurverhogingen reeds met de slechte kwaliteit van de gehuurde woning in de huurprijs rekening heeft gehouden. Deze huurverlagingsmogelijkheid is alleen van toepassing op woningen met een gereguleerde huurprijs; voor een huurder zijn geen nadelen aan de voorgestelde wetswijziging verbonden.

7. Rappelprocedure

De verlenging van de termijnen voor de rappelprocedure, waarmee onnodige procedures vanwege afwezigheid van huurders worden veroorzaakt, heeft de volle instemming van de Commissie.

8. Drempelbedragen

De Commissie kan instemmen met het instellen van drempelbedragen om geschillen met een te klein belang te gaan voorkomen.