



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Rechtbank Rotterdam 23 juni 2023

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Rechtbank Rotterdam 23 juni 2023. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(8), 15-22. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718792>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718792>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

lijkwaardig. Zie treffend advocaat-generaal Huydecoper: '(...) de opvatting dat de in art. 7:296 lid 3 BW bedoelde belangenafweging moet worden gemaakt met inachtneming van bijzondere égarde voor de positie van de huurder; ongeveer in die zin, dat de huurder daarbij een streepje vóór heeft op de verhuurder (...) lijkt mij niet juist' (8 april 2011, ECLI:NL:PHR:2011:BP3276). Het arrest scherpt in dat beide partijen hun belangen nauwkeurig dienen te beschrijven. Mede omdat Grolsch zich bereid verklaart een eventuele hogere huurprijs die zal gelden tussen onderhuurder en pandeigenaar te betalen, ziet de pandeigenaar zich geconfronteerd met een omvangrijkere stelplicht ten aanzien van zijn belangen. Het arrest bevestigt standaardrechtspraak dat het belang van een bierbrouwerij bij behoud van het gehuurde als tussenhuurder veelal zwaarder weegt dan het belang van de pandeigenaar (zie o.a. Hof Arnhem-Leeuwarden 24 januari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:604 en Hof 's-Hertogenbosch 31 juli 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3259). Het hof overweegt dat bij de weging van belangen, de belangen van de onderhuurder géén rol spelen ten voordele van de pandeigenaar (r.o. 3.7). Dit oogt merkwaardig omdat art. 7:296 lid 3 BW bepaalt dat bij opzegging óók rekening moet worden gehouden met de belangen van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd. Evenwel wordt de tussenhuurder geacht op te komen voor de belangen van zijn onderhuurder en is het niet aan de pandeigenaar om te bepalen dat zijn aanbod voor de onderhuurder gunstiger is. Het hof heeft dan ook terecht de door de pandeigenaar geschetste voordelen voor de onderhuurder buiten beschouwing gelaten. Bij beëindiging op grond van weging van de wederzijdse belangen wordt met enige regelmaat door de verhuurder als argument gebruikt dat de (tussen)huurder niet recent in het gehuurde heeft geïnvesteerd (zie o.a. Rb. Utrecht 14 maart 2001, ECLI:NL:RBUTR:2001:AK4482 en de noot van E.E. van der Kamp onder Hof 's-Hertogenbosch 25 september 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3988, WR 2019/39). Het hof acht dit niet zonder meer relevant (r.o. 3.8.2) en overweegt dat telkens de actuele belangen van partijen moeten worden gewogen. Wat door Grolsch niet is aangevoerd maar mijns inziens wel relevant is, is dat Grolsch naar alle waarschijnlijkheid recent in het gehuurde heeft 'geïnvesteerd' door aan haar onderhuurder een huurkorting te verstrekken conform de

vastelastenregel van de Hoge Raad (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, JHV 2022/2). Een dergelijke investering vormt mijns inziens in beginsel een in aanmerking te nemen belang. **Zie:** G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e herziene druk), par. 10.7.

mr. Elout Korevaar
Advocaat bij Weebbers Vastgoed Advocaten en
docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

27

Prejudiciële vragen over ontvankelijkheid van vordering ex art. 7:262 BW tegen voorzittersuitspraak Huurcommissie zonder eerst verzet in te stellen

Rechtbank Rotterdam
23 juni 2023, 10247783,
ECLI:NL:RBROT:2023:5426
(mr. E.I. Mentink)
Noot mr. Elout Korevaar

Voorzittersuitspraak. Verzet. Fictieve wilsovereenstemming. Ontvankelijkheid.

[BW art. 7:262; Uhw art. 20]

Welke feiten ten grondslag liggen aan deze procedure blijkt niet uit het vonnis waarbij de prejudiciële vragen worden gesteld. Kort en goed heeft huurder een beslissing van de rechter gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak is verzocht. Verhuurder stelt dat huurder niet-ontvankelijk is in zijn verzoek omdat huurder eerst verzet dient in te stellen bij de (vol-tallige) Huurcommissie.

[eiseres01],
woonplaats: [woonplaats01],
eiseres,
gemachtigde: [naam01] van AGIN Timmermans
Gerechtsdeurwaarders,
tegen
Beleggingsmaatschappij Verkuil B.V.,
vestigingsplaats: Den Haag,
gedaagde,

vertegenwoordigd door: mr. H.A. Vreeburg van Metterwoon Vastgoed B.V. (beheerder). De partijen worden hierna ‘[eiseres01]’ en ‘Verkuil’ genoemd.

1. De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- het tussenvonnis van 19 mei jl. en de daaraan ten grondslag liggende processtukken;
- de akte na tussenvonnis aan de zijde van [eiseres01] ;
- de akte aan de zijde van Verkuil.

1.2. Bij voornoemd tussenvonnis heeft de kantonrechter partijen in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over het voornemen van de kantonrechter om - ambtshalve - tot het stellen van prejudiciële vragen aan de Hoge Raad over te gaan alsmede over de in r.o. 4.1. van het tussenvonnis geformuleerde concept rechtsvragen. Partijen hebben zich vervolgens bij voornoemde aktes hierover uitgelaten.

2. De verdere beoordeling

Prejudiciële vragen

2.1. Bij voornoemd tussenvonnis zijn de vordering, het verweer en de feiten reeds weergegeven. De kantonrechter verwijst daar kortheidshalve naar. Tussen partijen is in geschil de interpretatie van de regeling van artikel 20 lid 6 en 8 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (‘UHW’) in samenhang met artikel 7:262 BW. In concreto is de vraag of [eiseres01] al dan niet ontvankelijk is in haar vordering omdat deze betrekking heeft op de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie van 24 oktober 2022 terwijl [eiseres01] eerst bij dagvaarding van 13 december 2022 de procedure bij de kantonrechter aanhangig heeft gemaakt. Volgens Verkuil is [eiseres01] niet-ontvankelijk omdat de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie na drie weken onderdeel is gaan uitmaken van de huurovereenkomst. [eiseres01] meent dat zij de procedure bij de kantonrechter tijdig, te weten binnen de termijn van acht weken, aanhangig heeft gemaakt.

2.2. [eiseres01] heeft bij hierboven genoemde akte na tussenvonnis aangegeven in te stemmen met het voornemen van de kantonrechter prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad. Zij stelt voor nog de volgende aanvullende vraag aan de Hoge Raad voor te leggen:

“Is voor de beantwoording van deze vraag (bedoeld wordt vraag 1, red. Ktr.) nog relevant dat de Huurcommissie in haar begeleidende brief bij de Huurcommissie-uitspraak (productie 2 bij dagvaarding) aangeeft dat in de verzetprocedure bij de Huurcommissie geen nieuwe feiten of documenten meer kunnen worden ingebracht, wat - zoals [eiseres01] heeft gesteld - juist noodzakelijk was om een ander licht op de zaak te doen werpen?”

De kantonrechter ziet onvoldoende meerwaarde in het stellen van deze aanvullende vraag naast de hierna weer te geven vraag 1, maar zal deze kwestie wel op na te melden wijze in haar overwegingen betrekken (r.o. 2.14).

2.3. Bij hierboven genoemde akte is zijdens Verkuil aangegeven dat in haar visie de huurder/verhuurder zich na een uitspraak van de voorzitter rechtstreeks tot de kantonrechter kan wenden, zolang de termijn van drie weken na verzending van de uitspraak van de voorzitter nog niet is verstreken. De wettelijke systematiek laat in de visie van Verkuil geen ruimte open voor een andere interpretatie, zodat het stellen van prejudiciële vragen achterwege kan blijven.

2.4. De kantonrechter zal in het navolgende aangeven dat en waarom zij - anders dan Verkuil - van oordeel is dat de wettelijke systematiek nu juist niet eenduidig is. Zij hecht er dan ook onverminderd aan om de voor de beoordeling van het onderhavige geschil te formuleren rechtsvragen ter beantwoording aan de Hoge Raad voor te leggen.

2.5. De rechter kan ingevolge artikel 392 Rv. aan de Hoge Raad prejudiciële vragen stellen als het om een rechtsvraag gaat, het antwoord op die vraag nodig is om op de vordering of het verzoek te beslissen en de rechtsvraag rechtstreeks van belang is:

- a. voor een veelheid aan vorderingsrechten die gegrond zijn op dezelfde of soortgelijke feiten en uit dezelfde of soortgelijke samenhangende oorzaken voortkomen; of
- b. voor de beslechting of beëindiging van talrijke andere uit soortgelijke feiten voortvloeiende geschillen, waarin dezelfde rechtsvraag zich voordoet.

2.6. Naar het oordeel van de kantonrechter geeft de wet, de wetsgeschiedenis alsook de rechtspraak geen eenduidig beeld over de vraag of, en zo ja, binnen welke termijn, de weg naar de kantonrechter openstaat na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie. Deze onduidelijkheid

is onwenselijk voor rechtzoekenden. Dit klempt temeer omdat het aantal voorzittersuitspraken de afgelopen tijd fors is gestegen.¹ Het verkrijgen van antwoord op de te stellen vragen is derhalve niet alleen nodig voor de te nemen beslissing in deze zaak, maar voorziet ook in een behoefte in talrijke vergelijkbare geschillen. De kantonrechter zal aan haar voornemen ambtshalve prejudiciële vragen aan de Hoge Raad te stellen dan ook uitvoering geven.

2.7. Indachtig artikel 392 Rv. en de opmerkingen van partijen naar aanleiding van de in het tussen-vonnis geformuleerde concept rechtsvragen, formuleert de kantonrechter de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad:

1. Kan huurder/verhuurder zich na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie op grond van artikel 7:262 BW rechtstreeks tot de kantonrechter wenden zonder eerst in verzet te gaan bij de huurcommissie?

2. Indien het antwoord op vraag 1 bevestigend luidt, binnen welke termijn moet huurder/verhuurder zich dan na een voorzittersuitspraak tot de kantonrechter wenden?

Vraag 1.

2.8. Artikel 20 lid 1 UHW bepaalt in welke zaken niet de huurcommissie maar de voorzitter van de huurcommissie uitspraak doet, te weten de gevallen waarin een verzoek kennelijk niet-ontvanke-lijk of kennelijk redelijk of niet redelijk is, de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk gegrond of ongegrond zijn of de bezwaren tegen het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel kennelijk ongegrond zijn. Inmiddels hebben de voorzittersuitspraken een hoge vlucht genomen, waarbij de voorzitter met regelmaat uitspraak doet zonder daartoe bevoegd te zijn op grond van het bepaalde in artikel 20 lid 1 UHW.

2.9. Op grond van artikel 20 lid 6 UHW kunnen partijen binnen drie weken na verzending van het afschrift van de voorzittersuitspraak schriftelijk en gemotiveerd in verzet gaan bij de huurcommissie. In artikel 20 lid 8 UHW is bepaald dat, indien geen van de in het zesde lid genoemde

partijen binnen de in dat lid genoemde termijn in verzet is gegaan, hetgeen in artikel 7:262 BW is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie, van overeenkomstige toepassing is op de uitspraak van de voorzitter. In artikel 7:262 lid 1 BW is bepaald dat wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, zij worden geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

2.10. Voornoemde bepalingen in onderling verband beschouwd werpen de vraag op of huurder/verhuurder zich na een voorzittersuitspraak rechtstreeks tot de kantonrechter mag wenden of eerst in verzet moet bij de huurcommissie. De rechtspraak lijkt hierover verdeeld. Zo is in twee recente uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland geoordeeld dat de mogelijkheid om (in plaats van het instellen van verzet) rechtstreeks een beslissing van de kantonrechter te vorderen, niet openstaat omdat de mogelijkheid om (in plaats van het daartegen in verzet gaan) binnen acht weken een beslissing van de rechtbank te vorderen in artikel 20 lid 8 UHW niet kan worden gelezen.² Ook de rechtbank Limburg oordeelde recentelijk dat de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie onherroepelijk wordt indien niet binnen drie weken verzet wordt ingesteld.³ In andere uitspraken is daarentegen geoordeeld dat het instellen van verzet tegen een voorzittersuitspraak geen verplichting is en een rechtstreekse weg naar de kantonrechter wel openstaat.⁴

1 Volgens het Jaarverslag 2021 van de huurcommissie is het aantal (inhoudelijke) voorzittersuitspraken gestegen van 2.012 in 2019 via 4.908 in 2020 naar 9.828 in 2021 (pagina 15 van het Jaarverslag).

2 Rechtbank Midden-Nederland 26 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:4513, Rechtbank Midden-Nederland 8 februari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:867 en Rechtbank Midden-Nederland 8 februari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:868.

3 Rechtbank Limburg 1 maart 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:1589 en vergelijkbaar Rechtbank Midden-Nederland 26 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:4513.

4 Zie bijvoorbeeld: Rechtbank Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8036, Rechtbank Rotterdam 24 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5134 en Rechtbank Noord-Nederland 26 juli 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:2900.

2.11. Naar het oordeel van de kantonrechter moeten voor partijen na een voorzittersuitspraak dezelfde rechtsmiddelen openstaan als na een reguliere huurcommissie-uitspraak. De kantonrechter ziet haar zienswijze ook gesteund door het arrest van de Hoge Raad van 23 april 2021⁵, volgens welke uitspraak sprake moet zijn van een laagdrempelige procedure:

“(…)”

2.8.2. De rechtsgang van art. 7:262 BW is bedoeld als een laagdrempelige procedure, waarin partijen zonder rechtsbijstand kunnen procederen. Daarbij past het niet om formele eisen te stellen aan de wijze waarop de gedaagde geschilpunten aan de kantonrechter kan voorleggen. Daarnaast zou rechts-onzekerheid ontstaan wanneer de omvang van de rechtsstrijd zou afhangen van de mate van splitsbaarheid van de uitspraak van de huurcommissie, waarbij een rol speelt dat samenhang kan bestaan tussen geschilpunten.

“(…)”

2.12. Deze interpretatie lijkt ook te volgen uit de wetsgeschiedenis. In de Memorie van Toelichting bij ‘de Integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek’ (verder: ‘de MvT’) valt immers op te maken dat partijen na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie de keuze hebben om ofwel (eerst) verzet in te stellen bij de huurcommissie ofwel zich direct tot de kantonrechter te wenden (onderstreping ktr.)⁶:

“(…)”

j. verzettermijn verlengd van twee naar drie weken
Indien de verhuurder of de huurder het niet eens is met de inhoud van een voorzittersuitspraak kan thans daartegen binnen twee weken verzet worden aangetekend bij de huurcommissie. De wenselijkheid is gebleken deze termijn met een week te verlengen. Terzake is de verzetprocedure in het wetsvoorstel aangepast. Om iedere twijfel weg te nemen is tevens een bepaling opgenomen waarin is aangegeven dat voor partijen na een voorzittersuitspraak, die in de plaats is getreden van een uitspraak van de huurcommissie, dezelfde rechtsmiddelen open-

staan als in het geval van een huurcommissie-uitspraak. Dit houdt in dat tot uiterlijk binnen twee maanden na verzending van de voorzittersuitspraak partijen de kantonrechter kunnen verzoe-
ken het geschil in behandeling te nemen. Partijen kunnen immers niet ervan worden afgehouden hun huurgeschil aan de rechter voor te leggen. In de Huurprijzenwet woonruimte is evenwel nog niet voorzien in het expliciet opnemen van die mogelijkheid.

“(…)”

2.13. In de latere ‘Nota naar aanleiding van het verslag’ bij deze wetswijziging d.d. 4 september 2000 (verder: ‘de Nota’) wordt eveneens aangegeven dat de weg naar de kantonrechter openstaat, ook als niet eerst verzet is ingesteld (onderstreping ktr.)⁷:

“(…)”

De procedure is als volgt. De voorzitter van de huurcommissie doet inzake in de wet aangegeven gevallen een uitspraak. Indien een partij het niet met die uitspraak eens is kan verzet aangetekend worden bij de huurcommissie. Is een der partijen het niet eens met de uitspraak van de huurcommissie, dan kan die partij zich wenden tot de kantonrechter. Dit laatste is geen verzetsprocedure, maar een procedure in eerste aanleg. Men kan zich echter voor en na een voorzittersuitspraak of voor een huurcommissie-uitspraak ook rechtstreeks wenden tot de kantonrechter.

“(…)”

2.14. Opvalt dat de Huurcommissie in de brief aan [eiseres01] d.d. 24 oktober 2022 (productie 2 bij dagvaarding) alsook op haar website - waarvan door eiseres een afdruk is overgelegd - aangeeft dat in het verzet bij de huurcommissie alleen nieuwe feiten of documenten kunnen worden ingebracht als huurder/verhuurder in de procedure bij de voorzitter geen kans heeft gekregen om zijn of haar mening te geven. De website van de huurcommissie vermeldt ter zake het volgende⁸:

“Wat toetst de commissie tijdens verzet?”

De commissie beoordeelt alleen of de voorzitter de feiten en documenten die u of de andere partij tijdens de eerste procedure heeft aangedragen goed heeft beoordeeld. Alleen als u tijdens de eerdere procedure geen kans heeft gekregen om uw mening

⁵ HR 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657.

⁶ Kamerstukken II 1997/98, 26090, nr. 3, p. 9.

⁷ Kamerstukken II 1999/00, 26090, nr. 5, p. 25.

⁸ Zie: <https://www.huurcommissie.nl/procedure/na-de-uitspraak>.

te geven, kan de commissie nieuwe feiten en documenten meenemen in de beoordeling van het verzet. Ook bekijkt de commissie of het beleid van de Huurcommissie goed is toegepast.”

De vraag is hoe deze beperking zich verhoudt tot het bepaalde in artikel 20 lid 6 UHW. Wat daar verder van zij, dat de omvang/inhoud van het verzet op voornoemde wijze wordt ingeperkt, bevestigt de relevantie dat voor huurder/verhuurder na de voorzittersuitspraak de rechtstreekse weg naar de kantonrechter openstaat.

2.15. Kortom, naar het oordeel van de kantonrechter dient het antwoord op de eerste vraag bevestigend te worden beantwoord. Gelet op het verschil van inzicht hierover bij de eerstelijns-rechters is het echter van belang dat de Hoge Raad op deze vraag antwoord geeft, zodat rechtzoekenden weten of zij zich rechtstreeks tot de kantonrechter kunnen wenden zonder eerst in verzet te gaan bij de huurcommissie.

Vraag 2.

2.16. Indien het antwoord op de eerste vraag bevestigend luidt, is vervolgens de vraag aan de orde binnen welke termijn partijen zich na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie rechtstreeks tot de kantonrechter kunnen wenden. Geldt hier een termijn van drie weken (gelijk aan de termijn waarbinnen op grond van artikel 20 UHW verzet moet worden ingesteld) of een termijn van acht weken (zoals opgenomen in artikel 7:262 lid 1 BW)?

2.17. De kantonrechter stelt voorop dat de huurcommissie rechtzoekenden zelf niet informeert over de concrete termijn waarbinnen partijen zich in een dergelijk geval tot de kantonrechter moeten wenden. Op de - door eiseres overgelegde afdruk van de - website van de huurcommissie⁹ is immers het volgende vermeld (onderstreping ktr.):

“(…)

Bent u het niet eens met de uitspraak van de voorzitter? (...)

2. U kunt ook naar de kantonrechter. Aan een procedure bij de kantonrechter zijn kosten verbonden. Vraag zo snel mogelijk bij de kantonrechter binnen hoeveel weken u uw procedure moet starten. (...).”

2.18. De wetsgeschiedenis biedt evenmin helderheid. Integendeel, in de MvT wordt een termijn van acht weken aangehouden, maar de Nota lijkt een fatale termijn van drie weken te hanteren.

MvT (onderstreping ktr.)¹⁰:

“(…)

Indien geen van beide partijen na een uitspraak van de voorzitter binnen de daarvoor gestelde termijn van drie weken verzet heeft aangetekend, worden zij, nadat de in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek genoemde termijn van twee maanden is verstreken, geacht te zijn overeengekomen, hetgeen de voorzitter in de uitspraak heeft vermeld. De van overeenkomstig toepassingverklaring van dat artikel op de uitspraken van de voorzitter van de huurcommissie in het achtste lid strekt daartoe. (...).”

De Nota (onderstreping ktr.)¹¹:

“(…)

Er kan niet langs twee wegen verzet worden aange-tekend. De procedure is als volgt. De voorzitter van de huurcommissie doet inzake in de wet aangegeven gevallen een uitspraak. Indien een partij het niet met die uitspraak eens is kan verzet aangetekend worden bij de huurcommissie. Is een der partijen het niet eens met de uitspraak van de huurcommissie, dan kan die partij zich wenden tot de kantonrechter. Dit laatste is geen verzetsprocedure, maar een procedure in eerste aanleg. Men kan zich echter voor en na een voorzittersuitspraak of voor een huurcommissie-uitspraak ook rechtstreeks wenden tot de kantonrechter. Wellicht heeft de verwijzing in artikel 2, achtste lid, van het wetsvoorstel naar artikel 7:262 BW misverstand gewekt. Deze verwijzing betreft echter alleen het rechtsgevolg van de uitspraak van de voorzitter, te weten dat partijen geacht worden te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, uiteraard tenzij het tot een tijdig verzet bij de huurcommissie komt. Is de termijn van drie weken verstreken zonder dat verzet is aangetekend, dan treedt voormeld rechtsgevolg in, omdat dan geen beslissing van de rechter op het betreffende punt meer kan worden gevraagd. Een en ander vloeit voort uit het feit dat hetgeen in artikel 7:262 met betrekking tot de uitspraak van de huurcommissie is bepaald, in artikel 20 van overeenkomstige toepassing is verklaard. Wordt wel verzet gedaan en leidt dit tot een uitspraak van de

9 Zie voetnoot 8.

10 Kamerstukken II 1997/98, 26090, nr. 3, p. 28.

11 Kamerstukken II 1999/00, 26090, nr. 5, p. 25.

huurcommissie, dan is artikel 7:262 op die uitspraak rechtstreeks van toepassing.

Opmerking verdient daarbij nog dat wellicht ook de voorlaatste alinea van de memorie van toelichting bij artikel 20, p. 28, op het onderhavige punt misverstand kan wekken. Die passage zou immers de indruk kunnen wekken, alsof de voormelde contractuele gebondenheid van partijen aan de voorzittersuitspraak nimmer zou intreden voordat twee maanden (of acht weken) zijn verstreken. Die indruk is evenwel onjuist. De termijn van acht weken, vermeld in artikel 7:262, komt in geval van een voorzittersuitspraak pas aan de orde, als tegen die uitspraak verzet is gedaan welk verzet tot een uitspraak van de huurcommissie zelf heeft geleid, waardoor vervolgens artikel 7:262 weer rechtstreeks van toepassing is.

(...)"

2.19. In de lagere rechtspraak wordt hierover verschillend gedacht. Meermaals is geoordeeld dat de voorzittersuitspraak pas na acht weken onherroepelijk is¹², maar ook dat een fatale termijn van drie weken geldt¹³.

2.20. De kantonrechter acht een fatale termijn van drie weken niet in lijn met het stelsel van rechtsmiddelen, de wet en de positie van partijen. De wetgever heeft bepaald dat dezelfde rechtsmiddelen moeten openstaan tegen een voorzittersuitspraak als tegen een huurcommissie-uitspraak. Bij die ratio past niet dat partijen na een voorzittersuitspraak slechts drie weken de tijd zouden hebben om óf in verzet te gaan óf zich tot de kantonrechter te wenden. Ook in dit verband acht de kantonrechter het hiervoor reeds aangehaalde arrest van de Hoge Raad van 23 april 2021¹⁴ relevant. Van een laagdrempelige procedure kan immers geen sprake zijn als partijen in het ene geval acht weken de tijd hebben om zich na een uitspraak van de huurcommissie (al dan niet in verzet) tot de kantonrechter te wenden, terwijl zij in het andere geval (na een voorzittersuitspraak) daar slechts drie weken de tijd voor hebben. Dit geldt temeer gelet op de hiervoor reeds gememo-

reerde forse toename van het aantal voorzittersuitspraken. Niet alleen geeft het verschil in termijnen voor de rechtzoekenden een ongewenste onduidelijkheid, maar bovendien is een termijn van drie weken dusdanig kort dat de gewenste laagdrempeligheid van de procedure in gevaar komt. Immers partijen, die lang niet altijd rechtsbijstand genieten, zouden zich dan binnen het korte tijdsbestek van drie weken moeten beraden op die stap en de mogelijke (financiële) gevolgen daarvan, eventueel juridisch advies ter zake moeten inwinnen, een dagvaarding moeten laten opstellen en moeten laten betekenen door een gerechtsdeurwaarder. Het belang van het hebben van een behoorlijke en redelijke termijn daartoe is evident: wordt de procedure niet tijdig bij de kantonrechter aanhangig gemaakt, dan maakt de voorzittersuitspraak onherroepelijk deel uit van de huurovereenkomst, met alle (mogelijk grote financiële) gevolgen van dien.

Tot slot

2.21. De griffier wordt ingevolge artikel 392 Rv. opgedragen een afschrift van het onderhavige vonnis, alsmede van voornoemd tussenvonnis, aan de Hoge Raad te zenden.

2.22. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

2.23. Nadat het antwoord van de Hoge Raad is ontvangen, zal de kantonrechter partijen in gelegenheid stellen zich hierover uit te laten. Daarna zal in beginsel vonnis worden gewezen.

3. De beslissing

De kantonrechter:

3.1. stelt de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad:

1. Kan huurder/verhuurder zich na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie op grond van artikel 7:262 BW rechtstreeks tot de kantonrechter wenden zonder eerst in verzet te gaan bij de huurcommissie?

2. Indien het antwoord op vraag 1 bevestigend luidt, binnen welke termijn moet huurder/verhuurder zich dan na een voorzittersuitspraak tot de kantonrechter wenden?

3.2. draagt de griffier op een afschrift van dit vonnis en het tussenvonnis van 19 mei 2023 aan de Hoge Raad te zenden;

3.3 houdt iedere verdere beslissing aan.

12 Zie bijvoorbeeld Rechtbank Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8036 en Rechtbank Noord-Nederland 26 juli 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:2900.

13 Rechtbank Midden-Nederland 26 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:4513 en Rechtbank Limburg 1 maart 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:1589.

14 Hoge Raad 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657.

NOOT

Pikant is dat het door huurder bij dagvaarding aan de kantonrechter voorleggen van hetzelfde geschil mogelijk het gevolg is van voorlichting door de Huurcommissie. Zij stelt in haar brieven gevoegd bij toezending van een voorzittersuitspraak: 'Bent u het niet eens met de uitspraak? Dan kunt u de Huurcommissie vragen opnieuw naar de zaak te kijken. Dit doet u binnen drie weken na de verzenddatum van de uitspraak. (...) U kunt ook naar de kantonrechter. Dat moet binnen 8 weken na de verzenddatum van de uitspraak.' De kantonrechter die het geschil behandelt overziet het juridische landschap heel nauwkeurig en constateert dat over deze rechtsvraag verschillend wordt geoordeeld. Zo had een collegakantonrechter te Rotterdam geoordeeld dat verzet niet vereist is voor het vorderen van een beslissing van de rechter over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht (Rb. Rotterdam 24 juni 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5134). Dat binnen dezelfde rechtbank niet identiek over dezelfde rechtsvraag wordt geoordeeld blijkt uit de uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland: zie de uitspraken van 8 februari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:867 en ECLI:NL:RBMNE:2023:868 (niet-ontvankelijk in vordering, want eerst verzet verplicht) en de uitspraak van 15 maart 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1025 (ook zonder verzet ontvankelijk in vordering). Dát de rechtsvraag verschillend wordt beantwoord is mede te wijten aan het feit dat van art. 20 lid 8 Uhw zowel een taalkundige als een teleologische interpretatie mogelijk is. De taalkundige interpretatie wordt ondersteund door de memorie van toelichting (*Kamerstukken II* 1997/98, 26090, nr. 3, p. 9) en leidt tot het oordeel dat direct een beslissing van de rechter kan worden gevorderd. De bedoeling van de wetgever wordt eerst duidelijk in de nota naar aanleiding van het verslag (*Kamerstukken II* 1999/2000, 26090, nr. 5, p. 25). Uit de nota blijkt dat slechts de route via verzet bedoeld is. Mag van een rechtszoekende, en zeker van een huurder die een vorm van laagdrempelige geschilbeslechting zoekt, verwacht worden dat hij de bedoeling van de wetgever kent? De vragensteller meent mijns inziens terecht van niet.

De kantonrechter slaat daarbij mede acht op het verschil in termijnen voor de vordering bij de kantonrechter en het verzet bij de Huurcommissie. Een termijn van drie weken is (te) kort voor de rechtzoekende, zelfs als deze rechtsbijstand geniet. Ook de termijn van acht weken noopt tot een spoedige beslissing over het vorderen van een beslissing van de rechter over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak is verzocht.

Mijns inziens ten onrechte laat de kantonrechter de door huurder voorgestelde vraag buiten beschouwing of relevant is dat het verzet marginaal wordt getoetst. De Huurcommissie vermeldt op haar website: 'De commissie beoordeelt alleen of de voorzitter de feiten en documenten die u of de andere partij tijdens de eerste procedure heeft aangedragen goed heeft beoordeeld. Alleen als u tijdens de eerdere procedure geen kans heeft gekregen om uw mening te geven, kan de commissie nieuwe feiten en documenten meenemen in de beoordeling van het verzet.' Aanlevering van nieuwe documenten is derhalve niet mogelijk, terwijl dit vaak wel noodzakelijk blijkt. Zo kan het voorkomen dat partijen op dezelfde dag zowel het rapport van onderzoek betreffende de puntentelling van het gehuurde ontvangen, als een voorzittersuitspraak waarin het verzoek van de huurder 'kennelijk' redelijk wordt verklaard, omdat de puntentelling van de onderzoeker van de Huurcommissie leidt tot een lagere huurprijs dan overeengekomen. Dat de Huurcommissie onder andere als geschillenbeslechter onder de richtlijn betreffende alternatieve beslechting van consumentengeschillen (Richtlijn 2013/11/EU) gehouden is de beginselen van hoor en wederhoor in acht te nemen wordt daarbij 'kennelijk' vergeten. Deze werkwijze is eind 2022 licht gewijzigd, waarbij de verhuurder een termijn van één week krijgt om op de bevindingen van de onderzoeker te reageren. Die termijn is te kort om behoorlijk te kunnen reageren. Ik acht voor de beoordeling van de vraag welke route een partij dient te volgen na een kennelijk teleurstellende voorzittersuitspraak mede van belang de functie van het verzet. Zou de Huurcommissie het instellen van verzet volgens art. 20 lid 6 Uhw op dezelfde manier uitleggen als art. 8:54 Awb (zie bijvoorbeeld ABRvS 6 november 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1789), dan zou de verzetprocedure wel materiële betekenis krijgen. Nu dit niet het geval is, is het oordeel dat een vordering bij de kantonrechter recht-

streeks kan worden ingesteld zeer navolgbaar. Zie ook r.o. 2.14 waar de kantonrechter zich terecht afvraagt of de weigering om nieuwe feiten in verzet te beoordelen in overeenstemming is met het bepaalde in art. 20 lid 6 Uhw. Jammer genoeg is die vraag niet rechtstreeks aan de Hoge Raad gesteld.

Saillant is dat de kantonrechter, in r.o. 2.8, overweegt dat de voorzitter van de Huurcommissie 'met regelmaat uitspraak doet zonder daartoe bevoegd te zijn op grond van het bepaalde in art. 20 lid 1 UHW'. Kennelijk acht ook de kantonrechter de mijns inziens te ruime interpretatie van het begrip 'kennelijk' onjuist. De Hoge Raad zou de praktijk een grote dienst bewijzen als over deze rechtsvraag eveneens geoordeeld wordt. De antwoorden zullen de praktijk flink beïnvloeden en hopelijk het aantal nodeloze procedures bij de kantonrechter verminderen als de (voltallige) Huurcommissie inhoudelijk zou oordelen over verzoeken, in plaats van dat verzet wordt ingesteld, zonder dat een ander oordeel valt te verwachten.

Zie: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 13.1.5.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebbers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

28

Waar je woont, van wie je huurt en wie je als rechter treft maakt kennelijk uit

Rechtbank Zeeland-West-Brabant zp
Middelburg
7 juni 2023, 10305842 CV EXPL 23-217,
ECLI:NL:RBZWB:2023:3996
(mr. C. Kool)
Noot mr. Theo Gardenbroek

Ontbinding. Ontruiming. Schuldhulpverlening.

[BW art. 6:265; Bgs art. 2; Rv art. 25]

Huurders huren sinds 21 maart 2022 van een particuliere verhuurder een woning voor € 1.285 per maand inclusief servicekosten. In de periode augustus 2022 tot en met mei 2023 ontstaat een betalingsachterstand, die ondanks een na sommatie op 2 november 2022 getroffen betalingsregeling verder oploopt. Verhuurder vordert ontbinding, ontruiming, betaling van € 7.710 huurachterstand en van rente en (incasso)kosten. De kantonrechter wijst de vorderingen toe.

[eiser01],
wonende te [woonplaats01],
eisende partij,
hierna te noemen: [eiser01],
gemachtigden: [gemachtigde01] en mr. F.A. Rippen, gerechtsdeurwaarders te Amsterdam,
tegen
1. [gedaagde01]
en
2. [gedaagde02],
beiden wonende te [woonplaats02],
gedaagde partijen,
hierna samen te noemen: [gedaagden01] c.s.,
verschenen bij mevrouw [naam01].

1. De procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het tussenvonnis van 19 april 2023 en de daarin genoemde stukken;