



**Universiteit
Leiden**
The Netherlands

**Annotatie bij Hoge Raad, 19 januari 2024,
ECLI:NL:HR:2024:53**

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Hoge Raad, 19 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:53. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(3), 3-7. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4178104>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4178104>

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

9

Na een uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie is verzet niet verplicht

Hoge Raad
 19 januari 2024, 23/02504,
 ECLI:NL:HR:2024:53
 (mr. T.H. Tanja-van den Broek,
 mr. C.E. du Perron, mr. C.H. Sieburgh,
 mr. S.J. Schaafsma, mr. G.C. Makkink)
 Noot mr. Elout Korevaar

Voorzittersuitspraak. Verzet. Fictieve wilsovereenstemming. Ontvankelijkheid.

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

Vervolg op Rb. Rotterdam 23 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5426, JHV 2023/27. In deze beslissing geeft de Hoge Raad antwoord op de prejudiciële vragen gesteld door de kantonrechter Rotterdam over de te volgen route na een 'uitspraak' van de voorzitter van de Huurcommissie. Krachtens art. 7:262 BW kan een huurder binnen acht weken nadat de Huurcommissie uitspraak heeft gedaan een beslissing van de rechter vorderen over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Onduidelijk is of dit beroep op de rechter ook mogelijk is indien (slechts) de voorzitter van de Huurcommissie uitspraak heeft gedaan, en zo ja wat de termijn hiervoor is. De Hoge Raad beslist dat een uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie direct aan de kantonrechter kan worden voorgelegd en dat dit binnen acht weken na de uitspraak dient te geschieden.

In de zaak van
 [de huurder],
 wonende te [woonplaats],
 EISERES in eerste aanleg,
 hierna: de huurder,
 niet verschenen in de prejudiciële procedure,
 tegen

[de verhuurder] B.V.,
 gevestigd te [vestigingsplaats],
 GEDAAGDE in eerste aanleg,
 hierna: de verhuurder,
 advocaat: M.E. Bruning.

1. De prejudiciële procedure

Bij tussenvonnis in de zaak 10247783\CV EXPL 22-38704 van 23 juni 2023 heeft de rechtbank Rotterdam op de voet van art. 392 Rv prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld.

De huurder heeft geen schriftelijke opmerkingen ingediend.

De verhuurder heeft schriftelijke opmerkingen ingediend.

De conclusie van de Advocaat-Generaal E.M. Wesseling-van Gent strekt tot beantwoording van de prejudiciële vragen als voorgesteld onder 4.8 en 4.11 van de conclusie.

2. Uitgangspunten en feiten

2.1 Deze zaak gaat over de vraag of een huurder of verhuurder na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie op een aan de huurcommissie gericht verzoek, eerst in verzet moet gaan bij de huurcommissie (art. 20 lid 6 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: UHW)), dan wel meteen een beslissing van de kantonrechter kan vorderen over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht (art. 20 lid 8 UHW in verbinding met art. 7:262 BW).

2.2 Bij de beantwoording van de prejudiciële vragen gaat de Hoge Raad uit van de volgende feiten:

(i) De huurder huurt van de verhuurder een woning (hierna: het gehuurde). De overeengekomen kale huurprijs bedroeg tot 1 juli 2022 € 831,54 per maand.

(ii) De beheerder van de verhuurder heeft de huurder voorgesteld de kale huurprijs per 1 juli 2022 te verhogen tot € 889,72 per maand.

(iii) De huurder heeft daarop op de voet van art. 7:253 lid 2 BW de huurcommissie verzocht de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging te beoordelen.

(iv) Bij uitspraak van 24 oktober 2022 heeft de voorzitter van de huurcommissie beslist dat de voorgestelde huurverhoging is toegestaan.

2.3 In deze, door de huurder bij dagvaarding van 13 december 2022 aanhangig gemaakte procedure, vordert de huurder dat de kantonrechter de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie

vernietigt en bepaalt dat de huurprijs met ingang van 1 juli 2022 € 850,67 bedraagt.

De verhuurder stelt zich op het standpunt dat de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie definitief is en deel is gaan uitmaken van de huur-overeenkomst, omdat de huurder daartegen niet tijdig bij de huurcommissie in verzet is gegaan.

2.4 De kantonrechter heeft bij tussenvonnis¹ op de voet van art. 392 e.v. Rv de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld:

1. Kan huurder/verhuurder zich na een uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie op grond van art. 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. Beantwoording van de prejudiciële vragen

3.1 Op grond van art. 7:249 BW kan de huurder van woonruimte binnen de in dat artikel genoemde termijnen de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Ook ingevolge enige andere bepalingen kan de huurcommissie worden verzocht uitspraak te doen, bijvoorbeeld over een huurprijswijzigingsvoorstel (art. 7:252-254 BW), een huurprijsverhoging in verband met aangebrachte voorzieningen, veranderingen of toevoegingen (art. 7:255 BW), of de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten (art. 7:260 BW).

3.2 Art. 7:262 lid 1 BW bepaalt dat wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, zij geacht worden te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak is gevraagd. De rechtsgang van art. 7:262 BW is bedoeld als een laagdrempelige procedure, waarin partijen zonder rechtsbijstand kunnen procederen.²

3.3 Aan de huurcommissie voorgelegde verzoeken kunnen ook bij voorzittersuitspraak worden afgedaan. Ingevolge art. 6 lid 1 UHW in verbinding met art. 20 lid 1, aanhef en onder a, UHW doet de voorzitter van de huurcommissie uitspraak indien:

- 1° het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is,
- 2° het verzoek kennelijk redelijk of niet redelijk is,
- 3° het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk redelijk of niet redelijk is,
- 4° de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk gegrond of ongegrond zijn of
- 5° de bezwaren tegen het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel kennelijk ongegrond zijn.

De werkwijze van de huurcommissie houdt in dat geen zitting wordt gehouden indien de voorzitter op het verzoek beslist (zie de conclusie van de Advocaat-Generaal onder 3.14). Het aantal voorzittersbeslissingen heeft een hoge vlucht genomen.³

3.4 Tegen een voorzittersuitspraak kunnen de huurder en verhuurder, evenals een huurdersorganisatie of bewonerscommissie, binnen drie weken na verzending van het afschrift van die uitspraak schriftelijk en gemotiveerd in verzet gaan bij de huurcommissie (art. 20 lid 6, eerste volzin, UHW). Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet gegrond is, dan vervalt de voorzittersuitspraak en wordt het daaraan ten grondslag liggende verzoek door de huurcommissie in behandeling genomen (art. 20 lid 7 UHW). Door het instellen van verzet wordt dus alleen een oordeel ten gronde over het geschil verkregen indien de huurcommissie van oordeel is dat het niet tot de taak van de voorzitter behoort uitspraak te doen omdat zich geen van de in art. 20 lid 1, onder a, UHW genoemde ('kenkelijk')-gevallen voordoet. In de verzetprocedure mogen nieuwe feiten worden aangevoerd en stukken worden overgelegd.⁴ De verzetprocedure dient er dus niet alleen toe te beoordelen of de voorzitter op grond van de hem toen bekende feiten en omstandigheden tot een juiste uitspraak is gekomen.

3.5 Art. 20 lid 8 UHW bepaalt:

3 Zie het hiervoor in 2.4 genoemde vonnis van de kantonrechter, rov. 2.8.

4 Vgl. in het kader van art. 8:55 lid 9 Awb o.a. HR 13 mei 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ4296, rov. 3.4.4 en ABRvS 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1278, rov. 4.

1 Rechtbank Rotterdam 23 juni 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:5426.

2 HR 23 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:657, rov. 2.8.2.

“Indien geen van de in het zesde lid genoemde partijen binnen de in dat lid genoemde termijn in verzet is gegaan, is hetgeen in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek dan wel artikel 8a van de Wet op het overleg huurders verhuurder is bepaald met betrekking tot een uitspraak van de huurcommissie, van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter.”

Zoals blijkt uit het hiervoor in 2.4 vermelde vonnis van de kantonrechter, wordt in de praktijk uiteenlopend geoordeeld over de uitleg van deze bepaling. In het bijzonder bestaat geen eenstemmigheid over de vraag of partijen, alvorens zich op de voet van art. 7:262 BW tot de kantonrechter te kunnen wenden, de verzetprocedure, bedoeld in art. 20 lid 6 UHW, moeten doorlopen. Daarmee hangt samen de vraag of de in art. 20 lid 8 UHW voorziene overeenkomstige toepassing van art. 7:262 BW ziet op de gehele inhoud van deze bepaling, dan wel alleen meebrengt dat partijen, indien niet binnen drie weken verzet wordt ingesteld, geacht worden te zijn overeengekomen wat in de voorzittersuitspraak is vastgesteld.

3.6 In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de UHW is onder meer vermeld:⁵

“Om iedere twijfel weg te nemen is (...) 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 openstaan 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 verzoeken het geschil in behandeling te nemen. Partijen kunnen immers niet ervan worden afgehouden hun huurgeschil aan de rechter voor te leggen.”

In de toelichting op art. 20 UHW is voorts onder meer het volgende opgemerkt:⁶

“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.”

3.7 De hiervoor in 3.6 als eerste aangehaalde passage uit de memorie van toelichting duidt erop dat een voorzittersuitspraak voor de toepassing van art. 7:262 BW dezelfde status heeft als een uitspraak van de huurcommissie en dat partijen dus ervoor kunnen kiezen hun geschil rechtstreeks aan de kantonrechter voor te leggen, zonder eerst een verzetprocedure bij de huurcommissie te doorlopen. Daarmee strookt dat volgens de beide hiervoor aangehaalde passages de inhoud van de voorzittersuitspraak pas na het ongebruikt verstrijken van de termijn van acht weken, genoemd in art. 7:262 lid 1 BW, geacht wordt tussen partijen te zijn overeengekomen.

3.8 In de Nota naar aanleiding van het verslag van enkele jaren nadien hebben de verantwoordelijke bewindslieden het volgende opgemerkt: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. (...) 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 [de HR leest: 20], 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 huurcommissie, dan is artikel 7:262 op die uitspraak rechtstreeks van toepassing.

5 Kamerstukken II 1997/98, 26090, nr. 3, p. 9 onder j.

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

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

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.”

3.9 Deze passage bevat een tegenstrijdigheid. De zin: “Men kan zich echter voor en na een voorzittersuitspraak of voor een huurcommissie-uitspraak ook rechtstreeks wenden tot de kantonrechter” is in tegenspraak met de rest van de passage, waarin is vermeld dat indien niet binnen drie weken na die uitspraak verzet wordt ingesteld, de inhoud daarvan geldt als tussen partijen overeengekomen, omdat dan geen beslissing van de rechter op het betreffende punt meer kan worden gevraagd. Daaruit volgt dat partijen na een voorzittersuitspraak wél eerst de verzetprocedure moeten doorlopen voordat zij zich tot de kantonrechter kunnen wenden. Bij die laatste uitleg van art. 20 lid 8 UHW ziet de overeenkomstige toepassing van art. 7:262 BW slechts op het rechtsgevolg van het ongebruikt verstrijken van de verzettermijn.

3.10 De Hoge Raad is van oordeel dat de hiervoor in 3.7 vermelde uitleg van art. 20 lid 8 UHW het meest in overeenstemming is met de bedoeling van de wetgever zoals verwoord in de hiervoor in 3.6 aangehaalde passages in de memorie van toelichting. Daarin is immers tot uitgangspunt genomen dat voor partijen na een voorzittersuitspraak, die in de plaats is getreden van een uitspraak van de huurcommissie, dezelfde rechtsmiddelen openstaan als in het geval van een huurcommissie-uitspraak. Bedoelde uitleg sluit bovendien het beste aan bij de laagdrempelige toegang tot de rechter die de wetgever met art. 7:262 BW voor ogen heeft gestaan (zie hiervoor in 3.2). Daarbij is van belang dat een partij geen invloed heeft op de beslissing van de huurcommissie om een verzoek door de voorzitter te laten beslissen, dat in geval van een voorzittersuitspraak een mondelinge behandeling achterwege blijft, dat met een voorzit-

tersuitspraak geen volwaardige beoordeling ten gronde wordt verkregen en dat een inhoudelijke beoordeling met het instellen van verzet ingevolge art. 20 lid 7 UHW alleen wordt verkregen indien de huurcommissie het verzet gegrond oordeelt (zie hiervoor in 3.4).

3.11 Op grond van de hiervoor aanvaarde uitleg van art. 20 lid 8 UHW geldt het volgende.

Een partij die het niet eens is met een voorzittersuitspraak heeft op grond van art. 20 lid 6 UHW de mogelijkheid om binnen drie weken na verzending van het afschrift van die uitspraak in verzet te gaan bij de huurcommissie, behoudens hetgeen hierna in 3.13 wordt overwogen. Nadat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan kan een partij op de voet van art. 7:262 BW binnen acht weken nadat afschrift van die uitspraak is verzonden een beslissing van de kantonrechter vorderen over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak is gevraagd, ook indien de uitspraak van de huurcommissie inhoudt dat het verzet ongegrond wordt verklaard. Een partij kan echter ook ervoor kiezen om zich na de voorzittersuitspraak rechtstreeks op de voet van art. 7:262 BW tot de kantonrechter te wenden. Het antwoord op de eerste prejudiciële vraag luidt dus bevestigend.

3.12 De partij die ervoor kiest zich na een voorzittersuitspraak rechtstreeks tot de kantonrechter te wenden, kan dit doen binnen de in art. 7:262 lid 1 BW genoemde termijn van acht weken, die in dat geval aanvangt na verzending van het afschrift van de voorzittersuitspraak (zie ook de hiervoor in 3.6 aangehaalde passage in de memorie van toelichting). De inhoud van een voorzittersuitspraak wordt derhalve niet geacht tussen partijen te zijn overeengekomen voordat acht weken na verzending van het afschrift daarvan ongebruikt zijn verstreken. Hiermee is ook de tweede prejudiciële vraag beantwoord.

3.13 In verband met hetgeen hiervoor in 3.12 is overwogen is nog het volgende van belang.

Art. 20 lid 8 UHW verklaart art. 7:262 BW van overeenkomstige toepassing “[i]ndien geen van de in het zesde lid genoemde partijen binnen de in dat lid genoemde termijn in verzet is gegaan.” Daaruit volgt niet dat een partij zich niet binnen de verzettermijn van drie weken tot de kantonrechter zou mogen wenden. Bij de hiervoor in 3.10-3.11 aanvaarde uitleg van art. 20 lid 8 UHW in verbinding met art. 7:262 BW past dat een partij die ervoor kiest meteen een beslissing van de kantonrechter te vorderen, daarmee niet hoeft te

wachten totdat de verzettermijn is verstreken. Om mogelijke samenloop van een verzetprocedure en een procedure bij de kantonrechter ter zake van een voorzittersuitspraak te voorkomen, dient, indien een partij tijdig in verzet gaat en nog geen vordering bij de kantonrechter is ingesteld, de uitspraak van de huurcommissie op dat verzet te worden afgewacht. Wordt als eerste een vordering bij de kantonrechter ingesteld, dan kan geen verzet meer worden ingesteld (vgl. art. 335 lid 1 Rv).

4. Beslissing

De Hoge Raad:

- beantwoordt de vragen op de hiervoor in 3.11 en 3.12 weergegeven wijze;
- begroot de kosten van deze procedure op de voet van art. 393 lid 10 Rv op € 1.800,- aan de zijde van [de verhuurder] B.V. en op nihil aan de zijde van [de huurder].

NOOT

De Hoge Raad komt tot deze uitleg op basis van de tegenstrijdige parlementaire geschiedenis. Hij acht genoemde termijn en wijze het meest in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever. Dit enerzijds omdat een partij geen invloed heeft op de vraag of het geschil door de voorzitter wordt behandeld of door de voltallige commissie. Anderzijds staat de wetgever een laagdrempelige toegang tot de rechter voor ogen die zich slecht verhoudt met moeilijke vragen over termijnen en bevoegde instanties. De Hoge Raad schept dus duidelijkheid in deze kwestie. Bijna verscholen, maar minstens zo belangrijk, is de overweging van de Hoge Raad dat in verzet nieuwe feiten mogen worden aangevoerd en nieuwe stukken mogen worden overgelegd (r.o. 3.4 en 3.10). In mijn noot onder *JHV* 2023/27 geef ik aan dat de verzetprocedure zoals de Huurcommissie die tot nu toe beoordeelde een rituele dans is, omdat de (voltallige) Huurcommissie slechts oordeelt of de voorzitter op grond van de hem toen bekende feiten en omstandigheden tot een juiste uitspraak is gekomen. De Hoge Raad verworpt die opvatting uitdrukkelijk, onder verwijzing naar art. 8:55 lid 9 Awb. Dit valt louter toe te juichen en zal leiden tot wijziging van de werkwijze van de Huurcommissie. Mogelijk is deze gevoelige terechtwijziging door de Hoge Raad ook reden voor de Huurcommissie

om haar overige werkwijze te herzien. De Huurcommissie staat bijvoorbeeld in servicekostenprocedures maar eenmaal toe dat facturen en dergelijke aan de commissie worden verstrekt (binnen drie weken na ontvangst van het verzoek). Als vervolgens uit het rapport van onderzoek blijkt dat een of meer facturen zijn verzuimd ter hand te stellen, wat bepaald niet ondenkbaar is bij geschillen over afrekening van een complex van enkele tientallen woningen, meent de Huurcommissie dat geen ruimte is voor het alsnog in het geding brengen van die factuur. Temeer omdat de Huurcommissie het wel toelaatbaar acht dat huurder ter zitting van de commissie nog nieuwe standpunten betreft, zit in de procesvoering een onevenwichtigheid die aanpassing behoeft. Hopelijk leidt de prejudiciële beslissing tot een bredere heroverweging door de Huurcommissie over de procesvoering dan alleen tijdens het verzet.

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 Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden