

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

Nr. 9

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 23 januari 2018

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdeel C, onder 2, komt te luiden:

2. In het derde lid, eerste zin, vervalt: dan wel onafhankelijk zijn.

B

Artikel I, onderdeel D, onder 2, komt te luiden:

2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

5. Indien de verhuurder een door de huurder bij hem schriftelijk ingediende klacht over de gedraging van de verhuurder in het kader van de door de verhuurder op basis van de tussen partijen geldende huurovereenkomst aan de huurder geleverde producten en verrichte diensten van de huurder niet binnen een redelijke termijn na indiening van die klacht inhoudelijk heeft behandeld dan wel indien de huurder niet instemt met de beoordeling van die klacht door de verhuurder, kan de huurder tot uiterlijk een jaar na het tijdstip waarop de gedraging van de verhuurder heeft plaatsgevonden de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen in het geschil dat voortvloeit uit die klacht. Een gedraging van een persoon die werkzaam is onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder, wordt aangemerkt als een gedraging van die verhuurder. Onder een gedraging wordt niet verstaan een gedraging ten aanzien van het toe- en afwijzen van een woonruimte, een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen.

6. De huurcommissie is niet bevoegd een uitspraak te doen indien het verzoek, bedoeld in het vijfde lid, betrekking heeft op:

a. een gedraging ten aanzien waarvan door een rechterlijke instantie uitspraak is gedaan,

b. een gedraging ten aanzien waarvan een procedure bij een rechterlijke instantie aanhangig is.

C

Na artikel I, onderdeel J, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ja

In hoofdstuk III wordt na paragraaf 10 een paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 11. Geschillen die voortvloeien uit klachten

Artikel 19aa

Indien de huurcommissie constateert dat de klacht, bedoeld in artikel 4, vijfde lid, betrekking heeft op een gedraging van de verhuurder als bedoeld in dat artikellid waardoor de huurder is benadeeld, kan zij uitspreken dat de klacht gegrond is.

D

Na artikel I, onderdeel M, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ma

Na artikel 40 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 41

1. Wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of op een verzoek van de huurder of de verhuurder uitspraak heeft gedaan als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, eerste zin, onderscheidenlijk artikel 4a, onderdeel e, worden de huurder en de verhuurder geacht 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 was verzocht.

2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

E

Artikel II komt te luiden:

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Toelichting

Onderdeel A

De voorgestelde wijziging in artikel I, onderdeel C, onder 2, is technisch van aard. In eerste instantie is abusievelijk ook in het voorgestelde artikel 3g, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) een beslistermijn voor Onze Minister opgenomen aangaande het benoemen van de leden van de Raad van Advies. Een soortgelijke bepaling is echter ook opgenomen in het voorgestelde artikel 3g, vierde lid, van de Uhw, zodat eerstgenoemde zin kan komen te vervallen.

Onderdelen B en C

Met het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, van de Uhw wordt nauwkeuriger aangegeven welke klachten van de huurder jegens zijn verhuurder door de Huurcommissie in behandeling kunnen worden genomen. Het betreft klachten die te maken hebben met de huurcontractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Om te voorkomen dat klachten tot in lengte van dagen kunnen worden ingediend is eveneens in de voorgestelde eerste zin van dat artikellid een maximumtermijn van een jaar tussen het indienen van het verzoek en de (klachtwaardige) gedraging opgenomen. De reden voor het stellen van deze termijn is voorts gelegen in het feit dat een onderzoek naar feiten die lange tijd geleden hebben plaatsgevonden, lastiger is uit te voeren dan naar meer recente gebeurtenissen.

Het is verplicht dat alvorens een klacht in te dienen allereerst de betrokken instantie, in casu de verhuurder, van de klacht in kennis wordt gesteld. In dit kader schrijft de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten (artikel 3, tweede lid, onderdeel a) voor dat het geschil niet behandeld wordt als de huurder niet geprobeerd heeft contact op te nemen met de verhuurder om zijn klacht te bespreken en te trachten het probleem in eerste instantie rechtstreeks met de verhuurder op te lossen. De huurder moet dus eerst de verhuurder in de gelegenheid stellen om de klacht te verhelpen. Doet verhuurder dit niet, dan staat de gang naar de Huurcommissie open. Dit laatste geldt natuurlijk ook indien de verhuurder volgens de huurder de klacht niet naar tevredenheid oplost.

Voorts wordt in het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, laatste zin, van de Uhw bepaald welke gedragingen niet aan de Huurcommissie kunnen worden voorgelegd. Het betreft klachten die voortvloeien uit het toe- en afwijzen van een woonruimte, een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen. Deze onderwerpen lenen zich naar hun aard niet voor geschilbeslechting door de Huurcommissie; de eventuele consequenties voor de huurder zijn te verstrekkend. Dit is ook met de verhuurder- en huurdersorganisaties besproken.

Indien de klacht niet eerst aan de verhuurder wordt voorgelegd, heeft de (voorzitter van de) Huurcommissie de mogelijkheid om het verzoek van de huurder niet ontvankelijk te verklaren. Dit volgt uit artikel 9, tweede lid, van de Uhw (onderdeel A).

De Huurcommissie is vervolgens niet bevoegd een uitspraak te doen indien het verzoek betrekking heeft op een gedraging ten aanzien waarvan een rechterlijke instantie een uitspraak heeft gedaan, of die nog «onder de rechter is» (het voorgestelde artikel 4, zesde lid, van de Uhw). Het doorkruisen van procedures wordt daarmee voorkomen (onderdeel B).

In het voorgestelde artikel 19aa van de Uhw is vervolgens bepaald op welke wijze de Huurcommissie op inhoud de klacht kan beoordelen en uitspraak kan doen (onderdeel C).

Het aantal extra geschillen bij de Huurcommissie door de taakuitbreiding als gevolg van het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, van de Uhw wordt door de Huurcommissie geschat op ca. 250 per jaar, zoals ook vermeld in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2016/17, 34 652 nr. 3).

Onderdeel D

Ten aanzien van het voorgestelde artikel 4, vijfde lid, en het reeds bestaande artikel 4a, onderdeel e, van de Uhw ontbreekt een zogenoemde «beroepsbepaling». Dit wordt met het voorgestelde artikel 41 van de Uhw

hersteld. Deze bepaling is vergelijkbaar met artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek. De voorgestelde wijziging is dan ook wetstechnisch van aard.

Onderdeel E

In eerste instantie is beoogd het wetsvoorstel in zijn geheel per 1 januari 2019 in werking te laten treden. Echter vanwege de uitvoeringstechnisch kant die gepaard gaat met het voorgestelde hoofdstuk IIa van de Uhw wordt voorgesteld een gedifferentieerde inwerkingtredingsbepaling op te nemen (het voorgestelde artikel II). Om de verhuurderbijdrage, bedoeld in het voorgestelde artikel 8a van de Uhw, per 1 januari 2019 feitelijk te kunnen innen dient een groot aantal voorbereidende werkzaamheden te worden verricht. Een aantal van die werkzaamheden vereisen een daaraan voorafgaande wettelijke basis. Daarbij wordt gedacht aan het door de Belastingdienst aanleveren van gegevens van de verhuurder (de voorgestelde artikelen 19c en 19d van de Uhw). Vandaar dat de voorgestelde artikelen 19c en 19d van de Uhw reeds met ingang van 1 juli 2018 in werking dienen te treden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren