

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (art. 7:257 BW)

Datum zitting
2 maart 2022

Woonruimte

Hygiëaplein 32 H
1076 RV AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op
8 maart 2022

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Verzoeker

[XXX]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[XXX]
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 660,80 per maand wordt vanaf 1 juni 2019 tijdelijk verlaagd tot € 198,24 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 29 juli 2020 een verzoek van de huurder ontvangen. Daarin vraagt de huurder of de huurprijs voor zijn woonruimte tijdelijk kan worden verlaagd vanwege de vermindering van het woongenot door ernstige onderhoudsgebreken. Op 6 mei 2020 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 12 oktober 2021 een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

Zitting

Zittingsdatum: 2 maart 2022

Zittingsvoorzitter: mr. M.M. Droogleever

Zittingsleden: F.A. Fens en J.W.J. Verheijen

De huurder en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de huurder:

- Helaas was het het geval dat de woning niet meer toegankelijk is. In dit geval moet er dan gekeken worden hoe aannemelijk het was dat de gebreken er waren toen huurder de woonruimte huurde.
- De gebreken die worden gemeld zoals de lekkage en de scheur liggen erg op dezelfde lijn. Dit vergroot de aannemelijkheid van het gebrek.
- Andere woningen zijn allemaal ontruimd en er zijn wisselwoningen aangeboden. Hiermee is het volgens ons aannemelijk dat de gebreken er waren.
- Ik krijg voor de vochtproblemen een soort kacheltje om het vocht weg te zuigen.
- Mijn ziektebeeld verslechterd door deze gebreken, maar nu ben ik wel tevreden met de nieuwe woning.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- Deze zaak is al twee keer eerder op zitting behandeld en toen heb ik ook aangegeven dat de gebreken aanwezig zijn. Bevestig ook nu weer dat de gebreken aanwezig zijn.
- Er waren inderdaad scheuren en over de periode dat huurder in de woning woonde zal zij best korting krijgen.
- De nieuwe huurder heeft hier nu geen last meer van. Destijds hebben wij al wat dingen opgepakt, maar deze woning hebben wij uiteindelijk in een project meegenomen.

Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of de woonruimte ernstige gebreken heeft. Alleen als de gebreken het woongenot ernstig verstoren of de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmeren, kan de Huurcommissie de huur tijdelijk verlagen.

De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Huurprijs

De Huurcommissie gaat uit van de geldende huurprijs op 1 juni 2020. Op die datum was de huurprijs € 660,80 per maand.

Onderhoud en gebreken

Gelet op het rapport van onderzoek, de verklaringen op de zitting en alle informatie die de Huurcommissie voor of tijdens de zitting heeft ontvangen heeft de woonruimte volgens de Huurcommissie ernstige gebreken:

- Er is sprake van een slechte staat van de binnenmuren en plafonds in de vorm ernstige scheurvorming. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer 6.
- Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer 8.
- Er is door verzakking een zodanige helling waardoor de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad. Dit is een gebrek in de categorie B, nummer 5.

Bij een gebrek in categorie B kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 30% van de geldende huurprijs. Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 30% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 198,24 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 29 juli 2020. Dat is binnen de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder de gebreken bij de

verhuurder heeft gemeld. De verlaging van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat daarom in op 1 juni 2019.

De huurverlaging geldt totdat alle gebreken zijn hersteld.

Vanaf de eerste van de maand nadat alle gebreken zijn hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 660,80 betalen. Zolang de gebreken niet allemaal zijn hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

Als de huurder en de verhuurder het er niet over eens zijn of, en wanneer, de gebreken zijn hersteld, kan de verhuurder de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen hierover.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval heeft de woonruimte gebreken die ernstig zijn en het woongenot schaden. De Huurcommissie verlaagt tijdelijk de huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt € 25,00.

Beslissing

- De woonruimte heeft op 1 juni 2019 de volgende ernstige gebreken:
- Er is sprake van een slechte staat van de binnenmuren en plafonds in de vorm ernstige scheurvorming. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer 6.
- Er is sprake van gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer 8.
- Er is door verzakking een zodanige helling waardoor de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad. Dit is een gebrek in de categorie B, nummer 5.
- De geldende huurprijs van € 660,80 wordt vanaf 1 juni 2019 tijdelijk verlaagd tot € 198,24 per maand.

Volgens de wet worden de huurder en de verhuurder geacht overeengekomen te zijn wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Legesveroordeling

- De verhuurder moet € 300,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Den Haag, 2 maart 2022
De Huurcommissie

mr. M.M. Droogleever
Zittingsvoorzitter