

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

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

Datum zitting

7 februari 2022

Woonruimte

Freek oxstraat 8 H
1063ZW AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op

21 februari 2022

Verzoeker

[XXX]
Hierna te noemen: huurder

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Wederpartij

[XXX]
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 635,78 per maand wordt vanaf 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot € 381,47 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 28 oktober 2021 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 1 september 2021 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 26 november 2021 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

Zitting

Zittingsdatum: 7 februari 2022

Zittingsvoorzitter: mr. M.M. Droogleever

Zittingsleden: B. Robbe en D.A. Groenevelt-Timmer

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

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Door een rioolverstopping is heel mijn woonkamer overstroomt. Het vieze water is ingetrokken in de muren en de vloer, het laminaat is opgezwollen. Ik ervaar stankoverlast.
- Meerdere keren per jaar heb ik last van een verstopping waardoor mijn toilet overstroomt.
- De ontstoppingsdienst heeft een koof in de slaapkamer op de begane grond opengemaakt, daar lag een laagje water op de grond. De ontstoppingsdienst heeft 30 minuten de pomp aangezet, maar het water bleef maar komen.
- De stankoverlast en de riool vliegjes zijn door de rapporteur niet waargenomen. De vliegjes zijn er ook niet meer, deze waren na de zomervakantie weg, maar de stankoverlast is er nog steeds.
- Ik weet niet of er een kruipruimte is.
- Ik wil niet terug naar de woning omdat ik het niet vertrouw. Ook mijn kinderen zijn bang om terug te gaan. Ik ben daarom actief opzoek naar andere woning.

Beoordeling

e 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 oktober 2021. Op die datum was de huurprijs € 635,78 per maand.

Onderhoud en gebreken

Ter zitting heeft de huurder onweersproken gesteld dat er veel vocht in de grond is. De commissie stelt vast dat door het optrekkende vocht gevolgschade is ontstaan.

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

- Het witwerk tot circa 15cm boven de vloer in het slaapvertrek over een lengte van 3m¹ (0,45m²) is gehavend door de inwerking van vocht. Ook zijn aan de onderzijde van de scheidingswand slaapkamer/ hal droge vochtplekken zichtbaar over een oppervlak van ongeveer 1.50m x 0,15m (0,23m²). Dit is een gebrek in categorie C nummer 8.
- Geen trek ter plaatse van de afzuigventielen in de keuken. Dit is een gebrek in categorie C (nummer 1);

Bij gebreken in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs. In deze situatie vindt de Huurcommissie een verlaging tot 60% redelijk, gezien de mate waarin het woongenot wordt geschaad. .

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 60% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 381,47 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 28 oktober 2021. 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 oktober 2021.

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 € 635,78 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 oktober 2021 de volgende ernstige gebreken:
 1. Het witwerk tot circa 15cm boven de vloer in het slaapvertrek over een lengte van 3m¹ (0,45m²) is gehavend door de inwerking van vocht. Ook zijn aan de onderzijde van de scheidingswand slaapkamer/ hal droge vochtplekken zichtbaar over een oppervlak van ongeveer 1.50m x 0,15m (0,23m²). Dit is een gebrek in categorie C nummer 8.
 2. Geen trek ter plaatse van de afzuigventielen in de keuken. Dit is een gebrek in categorie C (nummer 1);
- De geldende huurprijs van € 635,78 wordt vanaf 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot € 381,47 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.

Amsterdam, 7 februari 2022
De Huurcommissie

mr. M.M. Droogleever
Zittingsvoorzitter