

# Uitspraak

van de Huurcommissie

## Verzoek

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

## Woonruimte

Mathurastraat 3  
1103 TN AMSTERDAM  
Hierna te noemen: de woonruimte

## Verzoeker

[XXX]  
Hierna te noemen: huurder

## Wederpartij

[XXX]  
Hierna te noemen: verhuurder

## Datum zitting

17 augustus 2022

## Verzonden op

21 september 2022

## Verzonden aan

huurder en verhuurder

---

## Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 546,48 per maand wordt vanaf 1 juli 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,59 per maand.

---

## Verloop van de procedure

### *Verzoek van de huurder*

De Huurcommissie heeft op 13 december 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 wegens ernstige onderhoudsgebreken. Op 18 juni 2021 en 6 augustus 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 10 maart 2022 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: 17 augustus 2022

Zittingsvoorzitter: mr. J.A.M. Schuurbiers

Zittingsleden: I. Baksteen LBB en J.W.J. Verheijen

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

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Ik heb het rapport doorgenomen, maar niet alles staat erin. Niet alle data van de lekkages staan erin vermeld.
- Ik heb meer informatie ter aanvulling van het dossier opgestuurd. Dat ging over de lekkages en de tijdelijke oplossingen.
- Anderhalve maand geleden had ik weer lekkage op meerdere plekken. Ik ben er al twee jaar mee bezig.
- De eerste lekkage was op 31 augustus 2020.
- Het betreft altijd een daklekkage.
- De laatste keer was extreem. Daar heb ik ook filmpjes van opgestuurd.
- Mijn spullen zijn beschadigd door de lekkages. Het is frustrerend.
- De afgelopen periode is er geen regen geweest en dus ook geen lekkage. De laatste lekkage was anderhalve maand geleden op 24 juni 2022.
- Na de laatste lekkage is er een tijdelijke oplossing geboden, maar nog geen oplossing voor de oorzaak van de lekkages.
- Er is op meerdere plekken lekkage geweest. Ze zijn ook al twintig keer op het dak geweest en dan wordt er steeds aangegeven dat het dak in slechte staat verkeerd. De burens hebben het dak ook gerenoveerd en die wonen er nog niet zo lang als ik.
- Er zijn twee verschillende bedrijven geweest. In alle verslagen staat dat het dak op is en dat het gaat om tijdelijke oplossingen. Ze hebben zelfs het luchtfilter dicht gelijmd zodat er geen lekkage kan ontstaan. Terwijl dat mag eigenlijk helemaal niet.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- Ik neem de zaken waar. Het rapport van onderzoek heb ik zelf niet gezien.
- Er is melding gedaan van een daklekkage op 29 oktober 2020, 28 juli 2021, 12 november 2021 en op 23 juni 2022. De laatste lekkage viel onder de garantie dus daar zijn ze voor terug geweest.
- Er zijn geen provisorische oplossingen geboden. Elke keer hebben we zaak opgelost.
- De dakpannen en het lood zijn vervangen. Dat was namelijk weggezaakt in het dakbeschot.
- Aan ons is niet doorgegeven dat het gaat om tijdelijke noodoplossingen.
- Op 29 oktober 2020 is het eerste bedrijf geweest en is het dak hersteld. Daarvan heb ik ook een melding in ons systeem.
- We hebben alle stukken met daarin de data en de uitgevoerde werkzaamheden opgestuurd.
- Na de laatste melding hebben we vijf nieuwe dakpannen geplaatst en hebben we voor de tweede keer het lood van de rioleringsbeluchter vervangen. Het lood was naar beneden gezakt en dat hebben we dus hersteld.

## 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 juli 2021. Op die datum was de huurprijs € 546,48 per maand.

### *Onderhoud en gebreken*

Tijdens het onderzoek ter plaatse heeft de onderzoeker van de Huurcommissie op

verschillende plekken in de woonruimte meerdere droge vochtplekken geconstateerd, volgens de onderzoeker mogelijk afkomstig zijn van een oude daklekkage.

Ter zitting heeft huurder verklaard dat hij meerdere keren op verschillende plekken lekkage heeft gehad als gevolg van de staat van het dak. Volgens huurder biedt verhuurder provisorische oplossingen die niet afdoende zijn voor het verhelpen van de oorzaak van het probleem. Hetgeen ook staat vermeldt in de rapportages naar aanleiding van de uitgevoerde werkzaamheden, aldus huurder. Ook zou er de afgelopen periode geen lekkage geweest zijn, omdat het een droge periode betrof.

Volgens verhuurder is er geen sprake van provisorische oplossingen. Naar aanleiding van de laatste lekkage zijn namelijk een aantal dakpannen en het lood van de rioleringsbeluchter vervangen.

De commissie overweegt het volgende.

In dit geval is weliswaar sprake van klachtenvrije perioden, maar dit betekent niet dat de door verhuurder geboden oplossingen afdoende zijn geweest. Te meer nu in meerdere bij de Huurcommissie beschikbare rapportages wordt vermeld dat het dak van de woonruimte, althans de dakpannen, aan vervanging toe is. Dit in combinatie met de constatering tijdens het onderzoek ter plaatse, zijnde meerdere droge vochtplekken in verschillende vertrekken van de woonruimte, maakt dat naar het oordeel van de commissie sprake is van een ernstig gebrek. Gelet op het rapport van onderzoek alle informatie die de Huurcommissie heeft ontvangen, heeft de woonruimte volgens de commissie het volgende ernstige gebrek:

- In meerdere vertrekken in de woonruimte zijn vochtsporen te vinden, als gevolg van doorslaand vocht. Dit is een gebrek in categorie C (nummer V1).

Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs. In deze situatie vindt de commissie een tijdelijke verlaging tot 40% van de geldende huurprijs gezien de aard en de frequentie van de klachten ook passend.

#### *Tijdelijke verlaging*

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 218,59 per maand.

#### *Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging*

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 13 december 2021. Dat is binnen de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek 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 dus in op 1 juli 2021.

De huurverlaging geldt totdat het gebrek is hersteld. Vanaf de eerste van de maand nadat het gebrek is hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 546,48 per maand betalen. Zolang het gebrek niet is hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

Als de huurder en de verhuurder het er niet over eens zijn of, en wanneer, het gebrek is 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 een gebrek dat ernstig is en het woongenot schaadt. 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 € 25,00.

### **Beslissing**

- De woonruimte heeft op 1 juli 2021 het volgende ernstige gebrek:
- In meerdere vertrekken in de woonruimte zijn vochtsporen te vinden, als gevolg van doorslaand vocht. Dit is een gebrek in categorie C (nummer V1).
- De geldende huurprijs van € 546,48 per maand wordt vanaf 1 juli 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,59 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, 17 augustus 2022  
De Huurcommissie

mr. J.A.M. Schuurbiers  
Zittingsvoorzitter