

# Uitspraak

van de voorzitter van de Huurcommissie

## Verzoek

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

Verzonden op  
12 april 2022

## Woonruimte

Freek Oxstraat 10 1  
1063 ZX AMSTERDAM  
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden aan  
huurder en verhuurder

## Verzoeker

[XXX]  
Hierna te noemen: huurder

## Wederpartij

[XXX]  
Hierna te noemen: verhuurder

---

## Kern van de uitspraak

- Het verzoek van huurder is redelijk.
- Vanwege een ernstig gebrek in de woonruimte wordt de huurprijs van € 627,28 per maand vanaf 1 augustus 2021 tijdelijk verlaagd tot € 250,91 per maand.

---

## Verloop van de procedure

### *Verzoek van de huurder*

De Huurcommissie heeft op 11 januari 2022 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 15 juni 2020 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte een gebrek heeft.

### *Onderzoek door de Huurcommissie*

De Huurcommissie heeft op 28 maart 2022 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. Dit rapport wordt ter informatie, als bijlage, bij deze uitspraak meegestuurd.

### *Correspondentie*

De Huurcommissie heeft van huurder de volgende documenten ontvangen:

- verzoekschrift
- gebrekenmelding
- huurverhogingsvoorstel 2020
- betalingsherinnering
- brief verhuurder d.d. 22 februari 2021 waarin een terugkoppeling wordt gegeven van een in opdracht van verhuurder uitgevoerd onderzoek naar de

- staat van het gebouw en de naar aanleiding daarvan te nemen stappen.
- brief verhuurder d.d. 9 november 2021 waarin de huurder nader wordt geïnformeerd over de geplande werkzaamheden

De Huurcommissie heeft van verhuurder geen documenten ontvangen.

### **Beoordeling**

De voorzitter 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 voorzitter de huur tijdelijk verlagen.

#### *Huurprijs*

De voorzitter gaat uit van de geldende huurprijs op 31 juli 2021. Op die datum was de huurprijs € 627,28 per maand.

#### *Onderhoud en gebreken*

Tijdens het onderzoek is naar aanleiding van de klacht van huurder over lekkage in de woonruimte en verstoppingen het volgende geconstateerd. Er is geen ernstige lekkage in de woonruimte geconstateerd. De huurder bedoelt de verstoppingen die hebben plaatsgevonden in de doucheruimte. Op het moment van het onderzoek was er geen sprake van een verstopping. In de brief die Rochdale naar de huurder heeft gestuurd is aangegeven dat de standleidingen (afvoeren) van de riolering in slechte staat zijn en aan vervanging toe zijn. Rochdale is al begonnen met werkzaamheden in het wooncomplex. De onderzoeker vindt het aannemelijk dat de huurder last heeft van verstoppingen in de douche, aangezien er is geconstateerd dat de afvoeren van de rioleringen in slechte staat verkeren. Huurder gaf ook aan dat er soms drie keer per maand een verstopping plaatsvindt.

Volgens het rapport van onderzoek heeft de woonruimte dan ook het volgende ernstige gebrek:

- De afvoeren van de rioleringen bevinden zich in slechte staat, waardoor verstoppingen en terugvoer van afvalwater plaatsvindt. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer M2).

De voorzitter heeft geen reden om af te wijken van het rapport van onderzoek. De voorzitter volgt daarom het rapport en neemt de conclusies over.

Bij een gebrek in de categorie C kan de voorzitter de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs, hetgeen de voorzitter in dit geval ook passend vindt.

De overige gebreken zijn niet geconstateerd dan wel niet dermate ernstig dat hiervoor een tijdelijke huurverlaging gerechtvaardigd is.

Met betrekking tot de klacht over loden leidingen merkt de voorzitter nog specifiek op dat de onderzoeker geen zichtbare loden leidingen in de woonruimte heeft aangetroffen. In dat geval is het aan de huurder om aan te tonen door middel van een rapport van een gecertificeerd onderzoeksbureau dat sprake is van een te hoge concentratie van lood in het drinkwater. Een dergelijk rapport is niet door de huurder verstrekt, zodat de huurder dit gebrek niet heeft aangetoond.

Uit de brieven van de verhuurder van februari en november 2021 is de voorzitter gebleken dat er (groot) onderhoud aan het gebouw en de woonruimte van huurder gepland is.

#### *Tijdelijke verlaging*

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 250,91 per maand.

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

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 11 januari 2022. Dat is buiten

de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat daarom in tot zes maanden voorafgaande aan de eerste van de maand volgend op de ontvangstdatum van het verzoek. De verlaging gaat dus in op 1 augustus 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 € 627,28 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.

#### *Conclusie*

Uit het bovenstaande volgt dat het verzoek van de huurder kennelijk redelijk is. De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd. Op grond van art. 20 lid 1 onderdeel a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte doet de voorzitter direct uitspraak als het voorgelegde verzoek kennelijk redelijk is.

#### *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 voorzitter verlaagt tijdelijk de huurprijs. Daarom stelt de voorzitter de verhuurder in het ongelijk. 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**

- Het verzoek van huurder is redelijk.
- De woonruimte heeft op 1 augustus 2021 het volgende ernstige gebrek: De afvoeren van de rioleringen bevinden zich in slechte staat, waardoor verstoppingen en terugvoer van afvalwater plaatsvindt. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer M2).
- De geldende huurprijs van € 627,28 per maand wordt vanaf 1 augustus 2021 tijdelijk verlaagd tot € 250,91 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 drie weken na verzending van deze uitspraak een verzetschrift indient bij de Huurcommissie.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen drie weken na de verzenddatum van deze uitspraak een verzetschrift indienen. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

#### *Legesveroordeling*

- De verhuurder moet € 300,00 betalen.

Den Haag, 11 april 2022

De voorzitter van de Huurcommissie,

dr. J.W.A. van Dijk