

Uitspraak

van de voorzitter van de Huurcommissie

Verzoek

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

Verzonden op
21 april 2022

Woonruimte

Wethouder De Vriesplantsoen 49
1107 AR 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 ernstige gebreken in de woonruimte wordt de huurprijs van € 721,36 per maand in de periode van 1 december 2021 tot en met 30 april 2022 tijdelijk verlaagd tot € 432,82 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 29 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 door ernstige onderhoudsgebreken. Op 15 november 2021 heeft de huurder schriftelijk aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 3 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
- foto's gebreken
- huurovereenkomst
- huurverhogingsvoorstel per 1 juli 2021 (geen verhoging)
- aanvullende informatie d.d. 17 januari 2022 - foto's ingestort dakdeel

- aanvullende informatie d.d. 28 maart 2022 - aanvulling op onderzoek, lekkage vastgesteld bij schoorsteen

De Huurcommissie heeft van verhuurder de volgende documenten ontvangen:

- aanvullende informatie d.d. 28 februari 2022 - uitnodiging onderzoek Huurcommissie, kale huurprijs, herstel dakkapel, offerte/opdracht vervangen woningtoegangsdeur en foto's
- aanvullende informatie d.d. 16 maart 2022 - brief met uitleg

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 30 november 2021. Op die datum was de kale huurprijs € 721,36 per maand.

Onderhoud en gebreken

Volgens het rapport van onderzoek is de daklekkage op de zolder (dakkapel) op 17 januari 2022, dus binnen een redelijke termijn na de aanzegging gebreken, door de verhuurder verholpen, maar heeft de woonruimte nog de volgende ernstige gebreken:

1. Na een poging tot inbraak in de woning is geconstateerd dat het rubberen afdichtprofiel aan de sluitzijde van het deurkozijn niet goed aansluit waardoor tochtverlast aannemelijk is. De deur en het kozijnen dienen vervangen te worden vanwege ouderdom en lekkageklachten. Dit is een gebrek in de categorie C (analoog aan nummer E3).
2. Er is sprake van gevolgschade van een inmiddels hersteld gebrek (de daklekkage op de zolder (dakkapel)). Bij het vernieuwen van de dakbedekking op de dakkapel is men door het dak gezakt. De dakbedekking is vernieuwd alleen het gat in het gipsplaten plafond moet nog hersteld worden. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer 8).

Het gebrek in de categorie C (analoog aan nummer E3) is hersteld op 5 april 2021, er is een nieuw kozijn met voordeur geplaatst.

Het gebrek in de categorie C (nummer 8) is hersteld op 21 maart 2022, het plafond is hersteld en ook is het gehele plafond gesausd.

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. In deze situatie vindt de voorzitter een verlaging tot 60% van de geldende huurprijs passend, gezien gezien de aard/omvang en de mate waarin het gebrek aan de voordeur het woongenot schaadt en er sprake is van gevolgschade (van een inmiddels verholpen gebrek).

De door huurder pas op 28 maart 2022 gemelde aanvulling over de lekkende schoorsteen kan in deze procedure geen rol spelen, omdat de huurder deze klacht niet voorafgaand aan de indiening van dit verzoekschrift aan de verhuurder heeft gemeld.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 60% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 432,82 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De verlaging van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat de huurder de gebreken bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat daarom in op 1 december 2021 en eindigt op 30 april 2022 (de gebreken zijn ten laatste hersteld op 5 april 2022).

De huurverlaging geldt totdat de gebreken zijn hersteld. Vanaf de eerste van de maand nadat alle gebreken zijn hersteld, te weten 1 mei 2022, moet de huurder weer de huurprijs van € 721,36 per maand betalen. Zolang de gebreken niet zijn hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

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 gebreken die ernstig zijn en het woongenot schaden. 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 december 2021 de volgende ernstige gebreken:
 1. Na een poging tot inbraak in de woning, is geconstateerd dat het rubberen afdichtprofiel aan de sluitzijde van het deurkozijn niet goed aansluit waardoor tochtverlast aannemelijk is. De deur en het kozijnen dienen vervangen te worden vanwege ouderdom en lekkage klachten. Dit is een gebrek in de categorie C (analoog aan nummer E3).
 2. Er is sprake van gevolgschade van een inmiddels hersteld gebrek (de daklekkage op de zolder (dakkapel)). Bij het vernieuwen van de dakbedekking op de dakkapel is men door het dak gezakt. De dakbedekking is vernieuwd alleen het gat in het gipsplaten plafond moet nog hersteld worden. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer 8).
- Het gebrek in de categorie C (analoog aan nummer E3) is hersteld op 5 april 2022.
- Het gebrek in de categorie C (nummer 8) is hersteld op 21 maart 2022.
- De geldende huurprijs van € 721,36 per maand wordt in de periode van 1 december 2021 tot en met 30 april 2022 tijdelijk verlaagd tot € 432,82 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.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug.

Den Haag, 20 april 2022

De voorzitter van de Huurcommissie,

dr. J.W.A. van Dijk