

# Uitspraak

van de voorzitter van de Huurcommissie

## Verzoek

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

Verzonden op  
6 mei 2022

## Woonruimte

Balistraat 127 B  
1094 JJ 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 € 561,41 per maand vanaf 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot € 224,56 per maand.

---

## Verloop van de procedure

### *Verzoek van de huurder*

De Huurcommissie heeft op 7 maart 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 een ernstig onderhoudsgebrek. Op 6 september 2021 en 14 december 2021 heeft de huurder in een brief en via whatsapp-berichten aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte een gebrek heeft.

### *Onderzoek door de Huurcommissie*

De Huurcommissie heeft op 14 april 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
- gebrekenmeldingen/ whatsapp-berichten
- aanvullende informatie d.d. 28 maart 2022 ( huurovereenkomst ), 1 april 2022 ( afschrift brief verhuurder "huurverhoging 2020" ) en 15 april 2022 ( foto's rookproef )

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 30 september 2021. Op die datum was de huurprijs € 561,41 per maand.

### *Onderhoud en gebreken*

Volgens het rapport van onderzoek heeft de woonruimte het volgende ernstige gebrek: In opdracht van de verhuurder is op 12 april 2022 een rookproef uitgevoerd bij de burens op de 2e etage op huisnummer 127 A. Bij de rookproef is gebleken dat er bij de huurder van de woonruimte met huisnummer 127 B rook uit het keukenkastje onder de gootsteen vandaan kwam, uit diverse stopcontacten en uit de vaste kasten in de slaapkamers. Dit is een gebrek, dat analoog is aan het gebrek in de categorie C (nummer P2) te weten: Onvoldoende functioneren van een tot de woonruimte behorend ventilatiekanaal of schoorsteenkanaal of een gemeenschappelijk ventilatiekanaal of schoorsteenkanaal waarop de woonruimte is aangesloten als gevolg van een technisch gebrek.

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 in dit geval naar het oordeel van de voorzitter passend is.

### *Tijdelijke verlaging*

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 224,56 per maand.

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

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 7 maart 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 oktober 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 € 561,41 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 oktober 2021 het volgende ernstige gebrek:
- Bij een rookproef is gebleken dat er bij de huurder van de woonruimte met huisnummer 127 B rook uit het keukenkastje onder de gootsteen vandaan kwam, uit diverse stopcontacten en uit de vaste kasten in de slaapkamers. Dit is een gebrek, dat analoog is aan het gebrek in de categorie C ( nummer P2 );
- De geldende huurprijs van € 561,41 per maand wordt vanaf 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot € 224,56 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, 4 mei 2022

De voorzitter van de Huurcommissie,

dr. J.W.A. van Dijk