

# Uitspraak

van de Huurcommissie

## Verzoek

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

## Datum zitting

14 juli 2022

## Woonruimte

Bijlmerdreef 124  
1102 AB AMSTERDAM  
Hierna te noemen: de woonruimte

## Verzonden op

5 augustus 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 € 632,14 per maand wordt vanaf 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot € 252,85 per maand.

---

## Verloop van de procedure

### *Verzoek van de huurder*

De Huurcommissie heeft op 16 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 wegens ernstige onderhoudsgebreken. De commissie vindt dat huurder aannemelijk heeft gemaakt dat zij de gebreken op 8 september 2021 heeft gemeld bij verhuurder.

### *Onderzoek door de Huurcommissie*

De Huurcommissie heeft op 20 april 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: 14 juli 2022

Zittingsvoorzitter: mr. C.R.N. de Boer

Zittingsleden: B.A.C.M. Steenbergen en J. Deckers

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

Hoewel behoorlijk uitgenodigd is verhuurder niet ter zitting verschenen.

Korte samenvatting verklaring huurder en gemachtigde van de huurder:

- Ik ben het wel eens met het rapport.
- In september vorig jaar zijn de problemen ontstaan in woning.
- Verhuurder heeft hier toen niet op gereageerd. Ik ben zelf overal achteraan gegaan.
- Er zijn whats-app berichten gestuurd, sinds september wordt erover geappt.
- Ik sliep niet meer in slaapkamer en heb een speciale hor aangeschaft in verband met de luchting.
- Verhuurder is in gebreke gebleven, ze hadden eerder moeten komen kijken.
- Er zijn werkzaamheden in de vloer en aan badkamer uitgevoerd.
- Ze dachten eerst dat het achter de kranen kwam maar zat in de vloer. Dit heeft zich geuit in de muur van de slaapkamer.
- Ik durf inmiddels de slaapkamer weer te gebruiken.
- Het speelt al zolang ik hier woon eigenlijk. Nu pas zijn we achter de oorzaak. Nu er eindelijk wel werk van werd gemaakt.
- Op 17 juni juni zijn er werkzaamheden uitgevoerd. Ik kan nu nog niet zeggen dat de problemen daarmee definitief opgelost zijn. Dat zal moeten blijken.
- Huurder heeft wel meegewerkt. Zij had ook belang bij medewerking.
- Ze hebben mij best bedreigend bejegend.
- Ik heb aangegeven dat als het te lang gaat duren ik naar de huurcommissie zou gaan. Ik heb niks gehoord en heb daarna stichting Woon aangeschreven. Ze zeiden dat ik mij ook niet zou moeten wenden tot de klachtenprocedure van de corporatie. Zij zullen het wel niet met je eens zijn, is mij toen gezegd.
- Ik wil gewoon fijn wonen.

## 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 oktober 2021. Op die datum was de huurprijs € 632,14 per maand.

### *Gebrekenmelding*

De commissie is gebleken dat huurder op 8 september 2021 de gebreken bij verhuurder heeft gemeld. De commissie verwijst daarbij naar de whatsapp-berichten die deel uitmaken van het dossier.

### *Onderhoud en gebreken*

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

- In de slaapkamer rechts naast de voordeur zijn op de muur links na binnenkomst grote vochtplekken zichtbaar. De muur vormt de scheidingsmuur tussen de slaapkamer en de badkamer. De vochtplekken hebben een grootte van ca. 50 x 15 cm (0,08 m<sup>2</sup>), 45 x 65 cm (0,29 m<sup>2</sup>) en 60 x 60 cm (0,36 m<sup>2</sup>). Dit is een gebrek in categorie C (nummer V1): ernstige schimmelvorming of vochtplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht in een of meer van de tot de woonruimte behorende verblijfsruimten (inclusief de tot die ruimten behorende vaste kastruimte).

Op 21 februari 2022 heeft de verhuurder een lekdetectie laten opstellen. Hierbij is

er een lekkage in de waterleiding geconstateerd. Hieruit blijkt dat er lekkage zich bevond bij de s-koppelingen van de douche mengkraan en bij de aansluitingen van de wastafel aansluitingen. Verhuurder is geadviseerd om de s-koppelingen te vernieuwen en waterdicht af te werken. Ter zitting heeft huurder verklaard dat tijdens de herstelwerkzaamheden is gebleken dat dit niet de (enige) oorzaak van het gebrek was maar deze oorzaak zich in de vloer bevond.

De Huurcommissie is van oordeel dat de andere klachten over de woonruimte geen gebreken zijn en dus niet zo ernstig dat de huurprijs daarom tijdelijk verlaagd kan worden.

Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs.

In deze situatie vindt de Huurcommissie een tijdelijke verlaging tot 40% van de geldende huurprijs redelijk.

Gezien de datum waarop de gebreken bekend waren bij verhuurder had, gelet op de omstandigheden van het geval, verwacht worden dat deze adequaat te werk gaat. De commissie is van mening dat verhuurder niet voortvarend is geweest met het verrichten van herstelwerkzaamheden. Ook stelt verhuurder onredelijke voorwaarden aan het uitvoeren van deze herstelwerkzaamheden. Zo heeft verhuurder op enig moment geëist dat huurder de procedure bij de huurcommissie zou intrekken alvorens zij verdere werkzaamheden zouden uitvoeren.

De commissie volgt verhuurder niet in het verweer dat huurder onvoldoende medewerking aan herstel zou hebben verleend. Dat blijkt in ieder geval niet uit de in het dossier aanwezige stukken/correspondentie en verhuurder is niet ter zitting verschenen ten einde e.e.a. mondeling nog toe te lichten.

Gelet op al het bovenstaande vindt de commissie een tijdelijke verlaging van 40% passend.

#### *Tijdelijke verlaging*

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 252,85 per maand.

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

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 16 maart 2022. Dat is buiten de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat in tot zes maanden voorafgaande aan de datum waarop de Huurcommissie het verzoek van de huurder heeft ontvangen. De verlaging van de huurprijs gaat daarom in op 1 oktober 2021. De verlaging gaat dus in op 1 oktober 2021.

De huurverlaging geldt totdat het gebrek is hersteld. Hoewel er herstelwerkzaamheden zijn verricht is het er volgens de commissie onvoldoende gebleken van een hersteldatum. Verhuurder was niet aanwezig ter zitting om de hersteldatum te weerspreken. Vanaf de eerste van de maand nadat het gebrek is hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 632,14 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 de gebreken zijn hersteld, kan de verhuurder de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen hierover. 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.

#### *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 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.

Ten overvloede wijst de commissie op het volgende. Indien er ernstige gebreken zijn in de woonruimte is verhuurder krachtens artikel 7:206 BW verplicht om de gebreken te herstellen. Wanneer verhuurder niet- of niet tijdig hiertoe overgaat, dan staat het huurder vrij om een beroep te doen op de bij wet aangeboden mogelijkheden, zoals een procedure bij de kantonrechter of de Huurcommissie. Dat verhuurder vervolgens eist dat een huurder een dergelijke procedure intrekt omdat verhuurder anders niet zijn wettelijke verplichting zal voldoen, acht de commissie een poging van verhuurder om huurder op oneigenlijke wijze de aan huurder geboden wettelijke bescherming te ontnemen. Dat acht de commissie ernstig verwijtbaar.

### **Beslissing**

- De woonruimte heeft op 1 oktober 2021 het volgende ernstige gebrek: ernstige schimmelvorming of vochtplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht in een of meer van de tot de woonruimte behorende verblijfsruimten (inclusief de tot die ruimten behorende vaste kastruimte). Dit is een gebrek in de categorie C (nummer V1).
- De geldende huurprijs van € 632,14 wordt vanaf 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot € 252,85 per maand.

### *Legesveroordeling*

- De verhuurder moet € 300,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

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.

Amsterdam, 14 juli 2022  
De Huurcommissie

mr. C.R.N. de Boer  
Zittingsvoorzitter