

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

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

Datum zitting

14 juli 2022

Woonruimte

Eerste Jan Steenstraat 95
1072 NG AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op

2 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 € 619,01 per maand wordt vanaf 1 oktober 2021 tot 1 juli 2022 tijdelijk verlaagd tot € 247,60 per maand.
- De huurprijs van € 619,01 per maand wordt vanaf 1 juli 2022 tijdelijk verlaagd tot € 433,30 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 22 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 ernstige onderhoudsgebreken. Op 31 augustus 2021 heeft de huurder telefonisch aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 11 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:

- Ik heb de gebreken op 31 augustus gemeld.
- Ik had eerst goede hoop dat het gewoon opgelost zou worden vanuit verhuurder.
- Eerder dan februari zijn er werkzaamheden in woning geweest. Ze hebben geprobeerd om de oorzaak te achterhalen.
- Op 3 september is verhuurder langs geweest en hebben zij letterlijk naar de muur gekeken van een afstandje en gezegd dat zij Feenstra zouden inschakelen. Feenstra heeft hetzelfde gedaan en gezegd niks te kunnen doen.
- Na Feenstra is Ymere weer langsgesproken en toen de betreffende medewerker.
- De medewerker van verhuurder die hierna kwam zei dat er water uit de ontluchting kwam en dat via de muur ging. Ik vond dat niet logisch en heb aangedrongen.
- Beloftes werden niet nagekomen en het heeft twee maanden geduurd, toen heb ik de huurcommissie ingeschakeld.
- Ik kan aantonen dat er bekendheid was bij de verhuurder vanuit Mijn Ymere. Ik heb zelf niks schriftelijk gestuurd.
- De lekkage zelf is waarschijnlijk opgelost op 1 juli toen waren er werkzaamheden in de tuin. Er was een hemelwaterafvoerbuis niet aangesloten, die liep onder het huis.
- Over de schade binnenshuis heb ik niks meer over gehoord van verhuurder.

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 € 619,01 per maand.

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 een ernstig gebrek:

- Ter plaatse van de voorgevel in de keuken is een vochtplek zichtbaar met een oppervlakte van 2,5 m x 0,4 m (1,0 m²). In de woonkamer en de slaapkamers zijn op plint niveau tot een hoogte van ongeveer 0,1 m vochtplekken zichtbaar. Tijdens het onderzoek zijn er in de diverse vertrekken van de woning metingen met de vochtmeter (Testo 606-2) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat de steenachtige constructiedelen als nat gekwalificeerd moeten worden. Het is aannemelijk dat dit het gevolg is van optrekkend vocht. Dit is een gebrek in categorie C (nummer V1): ernstige schimmelvorming, vocht- en/of roetplekken 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 gebrek is door verhuurder hersteld in juni 2022.

De commissie stelt naar aanleiding van de zitting en in aanvulling op het rapport van onderzoek vast dat er vanaf 1 juli 2022 sprake is van het volgende ernstige

gebrek:

- Gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek CV1, namelijk vochtplekken naast de kookplaat in de keuken, in de keuken links naast de verwarming naar de woonkamer, op de wand naar de woonkamer, op de wand naar de keuken, op de wand in de slaapkamer. Dit een gebrek in de categorie C (nummer 8): gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek.

De Huurcommissie is van oordeel dat de andere klachten in de woonruimte niet zo ernstig zijn 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 ten aanzien van het gebrek CV1 een tijdelijke verlaging tot 40% van de geldende huurprijs redelijk. De commissie vindt ten aanzien van het gebrek C8 een tijdelijke verlaging tot 70% van de geldende huurprijs redelijk.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt van 1 oktober 2021 tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt over die periode dus € 247,60 per maand. De huurprijs wordt vanaf 1 juli 2022 tijdelijk verlaagd tot 70% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt vanaf die periode dus € 433,30 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 22 maart 2022. Dat is na 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.

Het gebrek in de categorie C, nummer V1 is in juni 2022 hersteld. De verlaging voor dit gebrek vervalt vanaf 1 juli 2022.

Zolang het gebrek in de categorie C, nummer 8 niet is hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen. De huurverlaging tot 70% van de geldende huurprijs geldt totdat dit gebrek is hersteld.

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 betaalt € 25,00.

Beslissing

- De woonruimte heeft op 1 oktober 2021 het volgende ernstige gebrek: CV1: Ernstige schimmelvorming, vocht- en/of roetplekken 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 gebrek is in juni 2022 hersteld.
- De woonruimte heeft op 1 juli 2022 het volgende ernstige gebrek: C8: Gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek.
- De geldende huurprijs van € 619,01 wordt vanaf 1 oktober 2021 tot 1 juli

- 2022 tijdelijk verlaagd tot € 247,60 per maand.
De geldende huurprijs van € 619,01 per maand wordt vanaf 1 juli 2022 tijdelijk verlaagd tot € 433,30 per maand.

Legesveroordeling

- De verhuurder moet € 300,00 leges betalen.

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