

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

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

Datum zitting

19 oktober 2022

Woonruimte

Tweede van Swindenstraat 60
1093 VV AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op

2 november 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 januari 2022 tijdelijk verlaagd tot € 247,60 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 1 juni 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. In januari 2021 heeft de huurder aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft (lekkage woonkamer, slaapkamer en keuken).

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft 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.

Correspondentie over de zaak

De Huurcommissie heeft van de huurder de volgende documenten ontvangen:

- verzoekschrift d.d. 1 juni 2022
- gebrekenmelding d.d. 26 januari 2021 m.b.t. lekkage woonkamer, slaapkamer en keuken en e-mailcorrespondentie over lekkage
- diverse foto's

Zitting

Zittingsdatum: 19 oktober 2022

Zittingsvoorzitter: mr. J.A.M. Schuurbiers

Zittingsleden: P.J. Schipper en R.A. Bolder-Wiggers

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

De verhuurder is - zonder berichtgeving - niet bij de zitting verschenen.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de huurder:

- Huurder stelt dat hetgeen in het rapport van onderzoek is vermeld, op zichzelf wel klopt.
- Huurder is - evenals de onderburen - al heel lang bezig met verhuurder om de gebreken te verhelpen.
- Na meerdere meldingen is er wel iemand komen kijken, maar de gebreken zijn vervolgens niet verholpen.
- De rapporteur heeft de vochtmetingen uitgevoerd in een zeer droge periode.
- Huurder stoort zich enorm aan het feit dat er de afgelopen zomer in verband met werkzaamheden steigers tegen de woning zijn geplaatst, maar dat verhuurder niet de moeite heeft genomen om daarbij ook de lekkages te verhelpen.
- Desgevraagd merkt huurder op dat het goed zou kunnen dat het probleem ligt in de zijgevel. De burens van huurder hebben vooral een probleem in de keuken.
- Bij de storm in januari 2022 is de lekkage erg toegenomen. Verhuurder is toen wel langs geweest, maar daar is het bij gebleven.
- Het probleem is al heel lang bekend bij de verhuurder.
- In juni 2022 heeft huurder voor de laatste maal contact gehad hierover met verhuurder. Daarna heeft huurder niets meer gehoord. Verhuurder reageerde niet meer op de mails van huurder. Pas nadat huurder dreigde met een kort geding, kwam er direct iemand langs. De afspraak was dat er een steiger zou worden geplaatst, maar vervolgens heeft verhuurder geen enkele stap meer genomen.
- Het gaat huurder niet zozeer om een verlaging van de huur. Huurder wil dat de gebreken verholpen worden. Door de lekkage in de woonkamer en in de slaapkamer heeft huurder inmiddels longklachten ontwikkeld.

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 hetgeen op de zitting is besproken.

Huurprijs

De Huurcommissie gaat uit van de geldende huurprijs op 1 januari 2022. Op die datum was de huurprijs € 619,01 per maand.

Onderhoud en gebreken

Volgens het rapport van onderzoek is er sprake van gevolgschade als gevolg van een inmiddels opgeheven gebrek (lekkage). De rapporteur heeft vochtsporen geconstateerd, waarbij is opgemerkt dat de vochtmeting in de woning is uitgevoerd in een zeer droge periode. Huurder heeft ter zitting verklaard dat de verhuurder naar aanleiding van de gebrekenmelding wel is langs geweest bij huurder, maar niets heeft ondernomen om de gemelde lekkages te verhelpen. Verhuurder is niet ter zitting verschenen om ten aanzien van de klachten van huurder een toelichting te geven. Hetgeen door de huurder is gesteld, is dus niet

weersproken door de verhuurder.

Gelet op de schriftelijke stukken en hetgeen ter zitting is besproken, is de commissie - in afwijking van het rapport van onderzoek - van oordeel dat er in de woonruimte sprake is van het volgende ernstige gebrek:

- 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 is een gebrek in categorie C (nummer V1).

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

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 247,60 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 1 juni 2022. Dat is na de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek (ten aanzien van de lekkage in woonkamer, slaapkamer en keuken) bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging van de huurprijs gaat daarom in op 1 januari 2022.

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 € 619,01 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.

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 € 25,00.

Beslissing

- De woonruimte heeft op 1 januari 2022 het volgende ernstige gebrek:
 1. 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 is een gebrek in categorie C (nummer V1).
- De geldende huurprijs van € 619,01 wordt vanaf 1 januari 2022 tijdelijk verlaagd tot € 247,60 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 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.

Legesveroordeling

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

Amsterdam, 19 oktober 2022
De Huurcommissie

mr. J.A.M. Schuurbiers
Zittingsvoorzitter