

# Uitspraak

van de Huurcommissie

## Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW)

**Datum zitting**  
29 juni 2018

## Woonruimte

James Rosskade 5 2  
Kamer kamer rechts van de entree  
1056AC AMSTERDAM  
Hierna te noemen: de woonruimte

**Verzonden op**  
3 juli 2018

**Verzonden aan**  
huurder en verhuurder

## Verzoeker

[XXX]

Hierna te noemen: huurder

## Wederpartij

[XXX]

Hierna te noemen: verhuurder

---

## Kern van de uitspraak

- De overeengekomen huurprijs is niet redelijk. Een huurprijs van € 158,04 per maand is wel redelijk.

---

## I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 27 november 2017 een verzoek van de huurder ontvangen. Daarin vraagt de huurder aan de Huurcommissie om de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs te beoordelen. De huurovereenkomst is ingegaan op 18 september 2017. De huurprijs is € 485,66 per maand.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 4 juni 2018 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.

## II Zitting

Zittingsdatum: 29 juni 2018 Zittingsvoorzitter: mr. C.S. van Damme

Zittingsleden: J.A. Koelman en mr. M.M.J. Bos

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

Korte samenvatting verklaring huurder:

Er zijn geen bezwaren tegen de inhoud van de opgestelde woningwaardering.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

Er zijn geen bezwaren tegen de inhoud van de opgestelde woningwaardering.

## III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of de huurprijs die op 18 september 2017 is afgesproken, redelijk is. Om hierover een uitspraak te kunnen doen, stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woonruimte vast. Ook bekijkt de Huurcommissie of de woonruimte bij het ingaan van de huurovereenkomst gebreken had. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Overeengekomen huurprijs

De huurovereenkomst is ingegaan op 18 september 2017 tegen een huurprijs van € 485,66 per maand.

Puntenaantal

De rapporteur heeft voorgesteld de woonruimte te waarderen met 77 punten. De huurder en verhuurder hebben geen bezwaren gemaakt tegen dit puntenaantal.

De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt het puntenaantal van de woonruimte per 18 september 2017 vast op 77. Bij dit puntenaantal is de maximale huurprijsgrens € 158,04 per maand.

Gebreken

De Huurcommissie beoordeelt ook of er ernstige gebreken in de woonruimte zijn. Volgens de rapportage waren er bij aanvang van de huurovereenkomst in de woonruimte geen ernstige gebreken. De huurder heeft tijdens de zitting niet aangegeven dat het rapport niet klopt. De Huurcommissie volgt daarom het rapport op dit punt.

De huurovereenkomst tussen partijen is inmiddels beëindigd per 1 mei 2018.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk. De verhuurder moet de leges betalen.

De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug.

Volgens de wet betaalt een rechtspersoon € 450,00 leges. Een huurder, en een verhuurder die geen rechtspersoon is, betaalt € 25,00.

#### IV Beslissing

- Het puntenaantal van de woonruimte bedraagt 77 punten. De met ingang van 18 september 2017 overeengekomen huurprijs van € 485,66 per maand is op basis van dit puntenaantal niet redelijk. Een huurprijs van € 158,04 per maand met ingang van 18 september 2017 is redelijk.

#### Legesveroordeling

De huurder hoeft geen leges te betalen en krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug. De verhuurder moet € 25,00 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, 29 juni 2018  
De Huurcommissie,



mr. C.S. van Damme  
Zittingsvoorzitter