

# Uitspraak

van de Huurcommissie

## Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW)

**Datum zitting**  
8 juni 2018

## Woonruimte

Choorstraat 36 A  
2611JH DELFT  
Hierna te noemen: de woonruimte

**Verzonden op**  
21 juni 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 € 476,44 per maand is wel redelijk.

---

## I Verloop van de procedure

De Huurcommissie heeft op 15 december 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 14 juli 2017. De huurprijs is € 845,00 per maand.

De Huurcommissie heeft op 24 april 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: 8 juni 2018

Zittingsvoorzitter: mr. M.L. Bondrager

Zittingsleden: J.L. Bakker en ir. B.S. Binnerts

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

De verhuurder is niet ter zitting verschenen.

Korte samenvatting verklaring huurder en gemachtigde van de huurder:

- we gaan akkoord met de puntentelling in het rapport, wij konden ook geen WOZ-waarde vinden;
- de huurder maakt alles goed schoon, maar de schimmelplekken bij het balkon blijven terugkomen;
- er kan geventileerd worden door de kiepramen open te zetten, normaal komt er verse lucht binnen als de ramen al een klein beetje open staan, maar hier is dat niet het geval;
- de ramen zijn erg hoog geplaatst, er is een ladder nodig om ze te bereiken en open te zetten;
- de badkamer is niet te ventileren, de mechanische ventilatie werkt niet, het is een inpandige badkamer zonder ramen, dat er geen gevolgen zichtbaar zijn komt doordat de huurder alles goed schoon maakt.

### III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of de huurprijs die op 14 juli 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 14 juli 2017 tegen een huurprijs van € 845,00 per maand. Deze huurprijs is hoger dan de op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens van € 710,68 per maand.

#### Puntenaantal

De rapporteur heeft voorgesteld de woonruimte te waarderen met 99 punten. De huurder en verhuurder hebben geen bezwaren gemaakt tegen dit puntenaantal. De Huurcommissie volgt daarom het rapport en stelt het puntenaantal van de woonruimte per 14 juli 2017 vast op 99. Bij dit puntenaantal is de maximale huurprijsgrens 476,44 per maand. De nieuwe huurprijs is lager dan de geldende huurliberalisatiegrens. De huurprijs is dus niet geliberaliseerd.

#### Gebreken

De Huurcommissie beoordeelt ook of er ernstige gebreken in de woonruimte zijn.

Volgens het rapport van onderzoek waren er bij aanvang van de huurovereenkomst in de woonruimte geen gebreken die ernstig genoeg zijn voor een tijdelijke huurverlaging.

Voor wat betreft de schimmelplekken bij het balkon heeft de commissie nadere informatie opgevraagd bij de rapporteur. Desgevraagd heeft de rapporteur verklaard dat er via de kiepramen geventileerd kan worden. Bij het openzetten van alle kiepramen zal enige vorm van luchtverversing plaatsvinden. De mogelijkheden

zijn weliswaar beperkt, maar niet afwezig, zodat dit niet als ernstig onderhoudsgebrek aangemerkt kan worden.

In de badkamer zijn de ventilatiemogelijkheden afwezig of in ieder geval zeer beperkt. Er zijn echter nog geen gevolgen geconstateerd, zodat ook hiervoor geen tijdelijke huurverlaging uitgesproken wordt. Wel wordt geadviseerd de mechanische ventilatie te herstellen en een rooster in de badkamerdeur aan te brengen.

De commissie merkt hierbij nog tot slot op dat, indien de klachten toch aanhouden en/of verergeren, de huurder dit nogmaals aan verhuurder dient te melden. Indien de verhuurder de klachten niet binnen 6 weken herstelt, kan huurder wederom een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie.

#### Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De Huurcommissie verlaagt de overeengekomen huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs. De verhuurder wordt daarom in het ongelijk gesteld. Volgens de wet betaalt een rechtspersoon € 450,00 leges. Een huurder, en een verhuurder die geen rechtspersoon is, betaalt € 25,00. De verhuurder is geen rechtspersoon en moet daarom € 25,00 leges betalen. De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

#### IV Beslissing

- Het puntenaantal van de woonruimte bedraagt 99 punten. De met ingang van 14 juli 2017 overeengekomen huurprijs van € 845,00 per maand is op basis van dit puntenaantal niet redelijk. Een huurprijs van € 476,44 per maand met ingang van 14 juli 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.

Den Haag, 8 juni 2018  
De Huurcommissie,



mr. M.L. Bondrager  
Zittingsvoorzitter