

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Toetsing aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW)

Datum zitting
14 mei 2018

Woonruimte

Ravellaan 37
Kamer AT
3533 JG UTRECHT
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op
1 juni 2018

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Verzoeker

[XXX]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[XXX]
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- Partijen zijn per 8 november 2017 een all-in prijs van € 300,00 per maand, overeengekomen die door de Huurcommissie wordt gesplitst.
- De Huurcommissie stelt met ingang van 8 november 2017 de huurprijs vast op € 108,82 en het voorschotbedrag voor de bijkomende kosten op € 75,00 per maand.

I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 30 januari 2018 een verzoek van de huurder ontvangen. Daarin vraagt de huurder of de overeengekomen huurprijs voor zijn woonruimte redelijk is. De huurovereenkomst is ingegaan op 8 november 2017. De huurprijs is € 300,00 per maand.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 12 maart 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: 14 mei 2018

Zittingsvoorzitter: mr. M.L. Bondrager

Zittingsleden: I. Baksteen LBB en H.J.M. Groenemeijer

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

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de huurder:

- We gingen ervan uit dat de verhuurder vandaag aanwezig zou zijn.
- Er is niet onderhandeld.
- De verhuurder is voorzitter van de VvE en heeft een brief geschreven dat huurders overlast veroorzaken en heeft op grond daarvan de huurovereenkomst beëindigd. Huurders zijn akkoord gegaan met de beëindiging. De huurders moeten er helaas uit.
- We gaan akkoord met de puntentelling, hebben soms wat verschil in afmetingen.

III Beoordeling

All-in prijs

De Huurcommissie beoordeelt eerst of er sprake is van een all-in prijs. Blijkens de huurovereenkomst en de verklaring van de huurder en diens gemachtigde ter zitting, is in dit geval sprake van een all-in prijs van € 300,00 per maand. Bij een all-in prijs zijn de kale huur en de kosten voor gas, water en licht en/of overige servicekosten niet van elkaar gescheiden in de huurovereenkomst.

Op basis van artikel 17a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte stelt de Huurcommissie de (kale) huurprijs, in geval van een all-in prijs, ambtshalve vast op 55% van de overeengekomen prijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten op 25% van de overeengekomen prijs. De Huurcommissie zal de all-in prijs ambtshalve splitsen vanaf de datum waarop de huurovereenkomst is aangevangen. Dat is in dit geval op 8 november 2017.

Dat betekent in deze zaak dat:

- de kale huurprijs met ingang van 8 november 2017 € 165,00 per maand bedraagt (55% van de betaalde prijs van €300,00)
- het voorschotbedrag voor servicekosten met ingang van 8 november 2017 € 75,00 per maand bedraagt (25% van de betaalde prijs van € 300,00).

Voorts beoordeelt de Huurcommissie of de huurprijs na splitsing redelijk is. De Huurcommissie beoordeelt de huurprijs als redelijk wanneer deze niet hoger is dan de maximale huurprijs.

Is de kale huurprijs redelijk?

De Huurcommissie beoordeelt of de kale huurprijs die per 8 november 2017 is vastgesteld op € 165,00 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.

Puntenaantal

In het rapport van onderzoek wordt de woonruimte gewaardeerd op 53 punten. De huurder en de verhuurder hebben geen bezwaar gemaakt tegen dit puntenaantal.

De Huurcommissie stelt het puntenaantal van de woonruimte op 8 november 2017 vast op 53 punten. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs van € 108,82 per maand. De ambtshalve vastgestelde huurprijs van € 165,00 is niet redelijk. Wel redelijk is een maximale huurprijs van € 108,82.

De nieuwe huurprijs en het voorschot voor de servicekosten gaan in op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Dit is dus per 8 november 2017.

Onderhoud en gebreken

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

Volgens de rapportage waren er bij aanvang van de huurovereenkomst geen gebreken aan de woonruimte. De commissie volgt het rapport en is van oordeel dat er geen ernstige gebreken zijn die tot een tijdelijke verlaging kunnen leiden.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval verlaagt de Huurcommissie de overeengekomen huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

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

IV Beslissing

- Partijen zijn per 8 november 2017 een all-in prijs van € 300,00 per maand, overeengekomen die door de Huurcommissie wordt gesplitst.
- De Huurcommissie stelt met ingang van 8 november 2017 de huurprijs vast op € 108,82 en het voorschotbedrag voor de bijkomende kosten op € 75,00 per maand.

Legesveroordeling

- De verhuurder moet € 25,00 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.

Utrecht, 14 mei 2018
De Huurcommissie,



mr. M.L. Bondrager
Zittingsvoorzitter