

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Tijdelijke huurverlaging bij onderhoudsgebreken
(art. 7:257 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek;
art. 4 lid 2 sub e en 7 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Woonruimte

Vermeerstraat 26
2612 XK DELFT
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder
Gemachtigde:[xxx]

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
Gemachtigden:[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2016-004084

Datum zitting

2 maart 2017

Verzonden op

02-05-2017

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 451,75 per maand wordt vanaf 1 juni 2016 tijdelijk verlaagd tot € 180,70 per maand
-

I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 19 juli 2016 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 28 mei 2016 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

De woning is onderdeel van een complex van 28 woningen. De huurders van deze woningen hebben de verhuurder op de hoogte gesteld van de aanwezigheid van ernstige gebreken. Dit is gebeurd met behulp van een enquête die door twee huurders was georganiseerd. De huurders van alle 28 woningen hebben deze enquête ingevuld.

Tien huurders hebben de Huurcommissie gevraagd om uitspraak te doen over de aanwezigheid van onderhoudsgebreken, die tot een tijdelijke huurverlaging zouden kunnen leiden.

Het gaat daarbij om de volgende huisnummers: 9 (ZKN-2016-004047), 13 (ZKN-2016-003075), 16 (ZKN-2016-004060), 26 (ZKN-2016-004084), 32 (ZKN-2016-004040), 6 (ZKN-2016-004010), 8 (ZKN-2016-004031), 12 (ZKN-2016-004007), 20 (ZKN-2016-003078) en 27 (ZKN-2016-004036).

Correspondentie over de zaak

Op 29 juli 2016 heeft de Huurcommissie een brief ontvangen van de verhuurder. De verhuurder schrijft dat de huurder hem niet eerder op de hoogte had gesteld van de gebreken en hem daarmee onvoldoende gelegenheid heeft gegeven die gebreken te verhelpen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 21 september 2016 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 10 november 2016.

De Huurcommissie heeft de zittingsbehandeling voor alle ingediende zaken uit dit complex tegelijkertijd gepland, en wel op 10 november 2016.

Voor de huisnummers 9 (ZKN-2016-004047), 13 (ZKN-2016-003075), 16 (ZKN-2016-004060), 26 (ZKN-2016-004084) en 32 (ZKN-2016-004040) is op verzoek van de huurder/de gemachtigde van de huurders uitstel verleend voor de zittingsbehandeling op 10 november 2016.

De (rapporten voor de) huisnummers, 6 (ZKN-2016-004010), 8 (ZKN-2016-004031), 12 (ZKN-2016-004007), 20 (ZKN-2016-003078) en 27 (ZKN-2016-004036) zijn besproken op de zitting van 10 november 2016.

Naar aanleiding van de verklaringen van partijen ter zitting van 10 november 2016, én omdat het onderzoek had plaatsgevonden in een droge periode, heeft de Huurcommissie besloten een nader onderzoek in te stellen naar de aard en omvang van de vochtproblemen die de huurders ervaren.

De commissie heeft besloten dat dit nadere onderzoek zich ook uitstrekt tot de huisnummers waarvoor de zittingsbehandeling van 10 november 2016 was uitgesteld.

Nader onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 30 november 2016 een nader onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit nadere onderzoek is een rapport opgemaakt. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

II Zitting

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 2 maart 2017

Correspondentie over de zitting

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

De Huurcommissie merkt hierbij op dat zij, voor de huisnummers waarvoor uitstel was verleend voor de zitting van 10 november 2016, partijen de gelegenheid geeft te reageren op *beide* onderzoeksrapporten.

Verklaring van de partijen

Korte samenvatting verklaring huurder/gemachtigde van huurder:

- Ik ga akkoord met beide onderzoeksrapporten.
- Er is nog niets aan gedaan.
- In 2012 is er ook een onderzoek vanuit de verhuurder geweest.
- Toen waren de gevels en daken al slecht en stond er water onder de vloeren. We zijn nu 5 jaar verder maar er is nog niets gebeurd. Wat heeft de verhuurder in die tijd gedaan? Wij hebben als bewoners niets gehoord.
- Het grondwaterpeil van de straat is een groot probleem. Er is 40 jaar geleden drainage aangelegd. Maar de vochtproblemen zijn nog steeds aanwezig.
- De schuifpui functioneert niet. Het is een hoekwoning waar vaak mensen 'door de poort' langs lopen. Daarom heb ik de schuifpui op slot gedaan, en dat blijft ook zo. Ik kan via de keuken naar de tuin. Boven de schuifpui zit een rooster voor ventilatie.
- De communicatie verloopt altijd mondeling of telefonisch en niet schriftelijk of per e-mail. We hebben dus alleen maar mondelinge informatie en toezeggingen. Daarom hebben we de Huurcommissie ingeschakeld. Ik hoop in de toekomst op betere communicatie met de verhuurder.

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de verhuurder:

- We gaan akkoord met beide onderzoeksrapporten.
- We hebben een vaste procedure voor het melden van gebreken. Die procedure is voor deze zaken niet gebruikt. Vervolgens hebben we een schouw gedaan van de betreffende woningen en uitleg gegeven over het planmatig onderhoud en de investeringsbeslissingen.
- Maar terwijl we daarover in gesprek waren, zijn de huurders naar de Huurcommissie gegaan. Toen hebben we dat afgewacht en geen verdere actie ondernomen om de resultaten van de schouw uit te werken.
- Er loopt nu een onderzoek en er zijn ook al eerder onderzoeken geweest voor het hele complex. Er wordt eind maart onderzoek gedaan in de kruipruimte van 8 woningen. Dat is een steekproef. Er zal ook onderzoek worden gedaan naar de ventilatie, de daken en de fundering.
- Vanuit onze afdeling "projecten" wordt er nu actie ondernomen.
- We hebben een gesprek gehad met de beide huurders die de enquête hebben georganiseerd. Toen hebben we laten zien dat enkele zaken zijn ingezet op planmatig onderhoud en dat korte klachten via (de vaste klachtenprocedure van) vastgoedsservice gaan.
- Het complex is opgenomen in het investeringsprogramma.
- We zullen ons verdiepen in de situatie met het grondwaterpeil.

III 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.

Algemeen

De Huurcommissie gaat voorbij aan de klacht van de verhuurder dat de huurders geen gebruik hebben gemaakt van de bij de verhuurder gebruikelijke procedure om gebreken te melden. De verhuurder is immers op de hoogte gesteld van de gebreken door het toesturen door de huurders van de ingevulde enquêteformulieren. De wet stelt geen formele eisen aan het melden van gebreken.

Huurprijs

De Huurcommissie gaat uit van de geldende huurprijs op 1 juni 2016. Op die datum was de huurprijs € 451,75 per maand.

Onderhoud en gebreken

Gelet op het rapport van onderzoek en de verklaringen op de zitting en alle informatie die de Huurcommissie voor of tijdens de zitting heeft ontvangen is bij de Huurcommissie het beeld ontstaan dat aannemelijk is dat in het gehele complex sprake is van vochtoverlast. De verhuurder heeft met zijn verklaringen ter zitting dit beeld bij de commissie niet kunnen wegnemen. Naar het oordeel van de commissie wordt dit beeld bevestigd door de aangekondigde onderzoeken die de verhuurder laat uitvoeren.

De commissie is daarom van oordeel dat in alle aan haar voorgelegde zaken sprake is van ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken in de woonruimte als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht.

Dit is een gebrek in de categorie C (nummer V1 en/of nummer V2)

De Huurcommissie is voorts van oordeel dat de woonruimte daarnaast het volgende gebrek vertoont:

- Het slot van de aluminium schuifpui in de achtergevel is defect.
Dit is een gebrek in categorie C (nummer D1).

De Huurcommissie merkt over het gebrek aan de schuifpui nog op dat dit gebrek niet is beschreven in het rapport van onderzoek, terwijl de huurder deze klacht wel zijn gebrekenmelding heeft genoemd. De Huurcommissie komt tot dit oordeel gelet op de verklaringen ter zitting en het feit dat is gebleken dat de schuifpuien in meerdere woningen niet goed functioneren.

De Huurcommissie is van oordeel dat de andere gebreken in de woonruimte niet zo ernstig zijn dat de huurprijs daarom tijdelijk verlaagd kan worden.

Bij gebreken 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 € 180,70 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 19 juli 2016. Dat is binnen de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder de gebreken bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat daarom in op 1 juni 2016.

De huurverlaging geldt totdat alle gebreken zijn hersteld.

Vanaf de eerste van de maand nadat alle gebreken zijn hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 451,75 betalen. Zolang de gebreken niet allemaal zijn hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

Als de huurder en de verhuurder het er niet over eens zijn of, en wanneer, de gebreken zijn hersteld, kan de verhuurder de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen hierover.

Beoordeling van de leges

In haar uitspraak veroordeelt de Huurcommissie de partij die in het ongelijk wordt gesteld tot het betalen van de voor hem geldende leges. Een natuurlijk persoon (particulier) betaalt € 25,00. Rechtspersonen (zoals een stichting, vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, NV of een BV) betalen € 450,00.

In deze 10 gevoegd behandelde zaken merkt de commissie de verhuurder, zijnde een rechtspersoon, aan als de in het ongelijk gestelde partij. Dit brengt in principe met zich mee dat verhuurder in iedere zaak een vergoeding (leges) van € 450,00 aan de Staat zou dienen te betalen. Nu echter in deze gelijke verzoeken gevoegd ter zitting zijn behandeld en de essentie van de uitspraken (nagenoeg) gelijklopend is, is dit voor de commissie aanleiding de hardheidsclausule van art. 7, lid 9 Uhw toe te passen.

De Huurcommissie veroordeelt de verhuurder daarom tot betaling van drie keer € 450,00 leges en voor elke volgende zaak € 25,00.

De verhuurder moet dus in totaal betalen: € 1525,00 betalen (3 x € 450,00 = € 1350,00; plus 7 x € 25,00 = € 175,00)

IV Beslissing

- De woonruimte heeft op 1 juni 2016 de volgende ernstige gebreken:
 - Er is sprake van ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken in de woonruimte als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht.
Dit is een gebrek in de categorie C (nummer V1 en/of nummer V2)
 - Het slot van de aluminium schuifpui in de achtergevel is defect.
Dit is een gebrek in categorie C (nummer D1).
- De geldende huurprijs van 451,75 wordt vanaf 1 juni 2016 tijdelijk verlaagd tot € 180,70 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

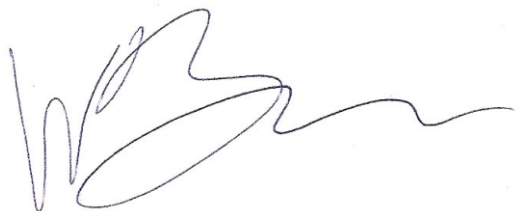
Huurder hoeft als de in het gelijk gestelde partij geen leges te betalen en krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 daarom terug.

Verhuurder, zijnde een rechtspersoon, moet als de in het ongelijk gestelde partij voor de op 2 maart 2017 ter zitting behandelde zaken uit dit complex (zijnde de zaaknummers ZKN-2016-004047; ZKN-2016-003075; ZKN-2016-004060; ZKN-2016-004084; ZKN-2016-004040; ZKN-2016-004010; ZKN-2016-004031; ZKN-2016-004007; ZKN-2016-003078 en ZKN-2016-004036 in totaliteit € 1525,00 aan leges betalen.

Deze uitspraak is zowel aan de verzoeker als aan de wederpartij gestuurd.

'S-GRAVENHAGE, 2 maart 2017

De Huurcommissie,



mr. W.C. Brouwer

mr. W.C. Brouwer
Zittingsvoorzitter

P.L.M. Brugman en ir H. Brakel
Zittingsleden