

© 2016 Huurcommissie

**DIT IS EEN VOORBEELDBRIEF**

Namen, bedragen, punten en data genoemd in deze brief zijn fictief. De verstrekte informatie in deze brief is van algemene aard en is niet noodzakelijk alomvattend, volledig, nauwkeurig of bijgewerkt. Deze brief telt 3 pagina's.

Aan de inhoud van deze voorbeeldbrief kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u meer voorbeelden? Deze kunt u vinden in het [Openbaar Register](#) van de Huurcommissie.

# VOORBEELD UITSPRAAK

van de Huurcommissie

**Verzoek**

toetsing aanvangshuurprijs

(artikel 249 van het Burgerlijk Wetboek)

**Woonruimte**

...

Hierna te noemen: de woonruimte

**Verzoeker**

<naam huurder>

Hierna te noemen: huurder

**Wederpartij**

<verhuurder>

Hierna te noemen: verhuurder

**Zaaknummer**

...

**Datum zitting**

2015

**Verzonden op**

**Verzonden aan**

huurder en verhuurder

---

**Kern van de uitspraak**

- De overeengekomen huurprijs wijzigt niet.
- 

**I Verloop van de procedure**

*Verzoek*

De Huurcommissie ontving in december 2014 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder aan de Huurcommissie om de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs te beoordelen.

*Onderzoek door de Huurcommissie*

De Huurcommissie heeft in januari 2015 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**

*Gegevens zitting*

Zittingsdatum: april 2015

*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 verhuurder heeft op in april 2015 telefonisch meegedeeld niet bij de zitting aanwezig te kunnen zijn.

*Verklaring van de verschenen partijen*

Korte samenvatting verklaring huurder:

- In het rapport wordt gesproken van 4 verwarmde vertrekken. Ik weet niet zeker of dat wel klopt. De woonkamer en de keuken is één ruimte. De advertentie van verhuurder over deze woning sprak van een tweekamer woning.

**III Beoordeling**

*Overeengekomen huurprijs*

De huurovereenkomst is ingegaan op 21 november 2014 tegen een huurprijs van € 596,75 per maand.

*Puntenaantal*

De rapporteur heeft voorgesteld de woonruimte te waarderen met 127 punten. Blijkens de handleiding zelfstandige woonruimte van de Huurcommissie worden vertrekken zoals een open keuken als afzonderlijk vertrek geteld. Hetzelfde geldt voor vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan. Dat in het rapport van onderzoek wordt uitgegaan van vier verwarmde vertrekken is, naar het oordeel van de commissie, dus correct.

Voor het overige zijn er geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen de puntentelling.

De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt het puntenaantal van de woonruimte per 21 november 2014 vast op 127.

Bij dit puntenaantal is de maximale huurprijsgrens € 634,04 per maand.

De overeengekomen huurprijs van € 596,75 overstijgt dit niet.

*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. Er is dus geen aanleiding om de overeengekomen huurprijs tijdelijk te verlagen.

*Beoordeling van de leges*

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen.

De huurprijs wijzigt niet en er zijn geen ernstige gebreken aan de woonruimte.

De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het ongelijk.

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

*Welk bedrag*

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

Zaaknummer

. . .

Datum zitting

. . .2015

#### **IV Beslissing**

- Het puntenaantal van de woonruimte bedraagt 127 punten.
- De met ingang van 21 november 2014 overeengekomen huurprijs van € 596,75 per maand is op basis van dit puntenaantal redelijk.

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 huurder moet de leges betalen en krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 daarom niet terug.

Deze uitspraak is aan de verzoeker en aan de wederpartij gestuurd.

AMSTERDAM, april 2015

De Huurcommissie,

**DIT IS EEN VOORBEELDBRIEF**