

© 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 7:249 Burgerlijk Wetboek)

Woonruimte

<adres>
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

<naam huurder>
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

<naam verhuurder>
Hierna te noemen: verhuurder

Zaaknummer

...

Datum zitting

2015

Verzonden op

...

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De overeengekomen huurprijs is niet redelijk. Een huurprijs van € 432,81 per maand is wel redelijk.
-

I Verloop van de procedure

Verzoek

De huurder vroeg in oktober 2013 huurtoeslag aan bij de Belastingdienst. De huurprijs bleek daarbij hoger te zijn dan de maximale toegestane huurprijs voor de betreffende woning. De Belastingdienst heeft daarom de Huurcommissie gevraagd de redelijkheid van de huurprijs te beoordelen. De Huurcommissie startte in oktober 2014 een automatische toetsingsprocedure.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in oktober 2014 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: februari 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.

Verklaring van de verschenen partijen

Korte samenvatting verklaring van de verhuurder:

- De huurder is verhuisd.
- De woning is een gemeentelijk monument.
- De in het rapport genoemde WOZ-waarde van € 505.000,00 betreft het gehele pand. Het pand heeft 4 woonlagen.

III Beoordeling

Overeengekomen huurprijs

De huurovereenkomst is ingegaan in september 2013 tegen een huurprijs van € 600,00 per maand.

Puntenaantal

De rapporteur heeft voorgesteld de woonruimte te waarderen met 91 punten.

Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen dit puntenaantal.

De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt het puntenaantal van de woonruimte per september 2013 vast op 91.

Bij dit puntenaantal is de maximale huurprijsgrens € 432,81 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.

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.

Welk bedrag

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 91 punten.
- De met ingang van september 2013 overeengekomen huurprijs van € 600,00 per maand is op basis van dit puntenaantal niet redelijk. Een huurprijs van € 432,81 per maand met ingang van september 2013 is 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 hoeft geen leges te betalen en krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug. De verhuurder moet € 25,00 leges betalen.

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

UTRECHT, februari 2015
De Huurcommissie,