

© 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 5 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

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

...
...

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

<naam huurder>

Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

<naam verhuurder>

Hierna te noemen: verhuurder

Gemachtigden: <namen personen die namens verhuurder optreden>

Zaaknummer

...

Datum zitting

2015

Verzonden op

...

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De huurprijs van 486,68 per maand wordt vanaf 1 mei 2015 tijdelijk verlaagd tot € 292,01 per maand.
-

I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op in juni 2015 een verzoek van de huurder ontvangen.

Daarin vraagt de huurder of de huurprijzen voor zijn woonruimte tijdelijk kan worden

verlaagd wegens de vermindering van het woongenot door ernstige onderhoudsgebreken. In februari 2015 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in september 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: . . .

Correspondentie over de zitting

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

In september 2015 heeft de Huurcommissie een brief van huurder ontvangen. In zijn brief geeft huurder zijn zienswijze op de onderhoudsklachten. Ter illustratie van zijn klachten heeft huurder foto's aan zijn brief gehecht. Huurders brief met bijlagen moet worden geacht hier te zijn herhaald en ingelast.

Verklaring van de partijen

Korte samenvatting verklaring huurder:

- De fundering van de woonruimte is lek. Men heeft korrels in de kruipruimte gegooid, maar dat werkt niet. Het water blijft de woning nog steeds binnen komen.
- Bij aanvang van de huur waren deze problemen met de woning bij verhuurder al bekend. Men heeft mij met deze woning gewoon belazerd.
- Ik heb ook last gehad van houtworm. Verhuurder heeft die klacht behandeld, maar het is weer teruggekomen.
- Verhuurder wil wel gebreken repareren, maar de echte oorzaak wegnemen dat wordt niet gedaan.
- Ten gevolge van de vochtproblemen zit er zwam in de woning. Als ik de woning ontzettend zou verwarmen is dat ontzettend gevaarlijk. Met mijn allergie kan ik niet in de woning wonen. Ik probeer een andere woning te vinden en ook wil ik van verhuurder uiteindelijk een schadevergoeding.
- Er is een vochtmeter geplaatst. Deze is op in april weer opgehaald en verhuurders onderzoek naar het vocht was kennelijk afgerond. Na april heb ik niets meer van verhuurder gehoord.

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de verhuurder:

- Huurders onderhoudsklachten zijn bekend. In 2012 zijn wij al bij huurder geweest en hebben toen het water in de kruipruimte ontdekt. We konden door de aard van de bouw toen geen drain plaatsen.
- Ik heb een offerte liggen om te voorzien in het optrekkend vocht en ook om de onderhoudsklachten over de keuken te verhelpen. Deze offerte dateert van 2012. Ook is verhuurder bereid om huurder een vergoeding te geven voor behang van € 7,50 per m² en een vergoeding voor de vloerbedekking van € 30,00 per m².

- We hebben een deskundigenrapport laten opmaken. Daartoe is in maart en in april van dit jaar een onderzoek in de woning uitgevoerd. Een kopie van het deskundigenrapport leg ik bij dezen aan u over.
- Omdat de huurder een vergoeding wil voor de vrije dagen die hij moet nemen om de aannemer in de woning toegang te kunnen geven is de zaak blijven liggen en zijn we in een impasse geraakt.

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 tijdelijke verlaging gaat uit van de geldende huurprijs.

De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Huurprijs

De Huurcommissie gaat uit van de geldende huurprijs in april 2015. Op die datum was de huurprijs € 486,68 per maand.

Onderhoud en gebreken

Gelet op het rapport van onderzoek, de verklaringen op de zitting, en alle informatie die de Huurcommissie voor of tijdens de zitting heeft ontvangen, heeft de woonruimte volgens de Huurcommissie ernstige gebreken:

- Er is sprake van een cumulatie van meerdere gebreken en tekortkomingen die ieder afzonderlijk bezien niet, maar gezamenlijk dan wel in combinatie met elkaar wel het woongenot ernstig schaden. Er is sprake van vocht- en schimmelvorming in de woonkamer, de keuken, in de vaste kast in de woonkamer, de meterkast in de gang en het aanrechtblok is aangetast door vocht en vertoont schimmelsporen. Daarnaast vertonen de muren van de woonkamer, slaapkamer, de badkamer en keuken door zetting en krimp haarscheuren. Het geheel merkt de commissie aan als een gebrek in categorie C (nummer 10).

Bij gebreken in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs. De commissie heeft echter op de zitting de indruk gekregen dat de huurder het de verhuurder niet makkelijk maakt om de gebreken te herstellen. Om die reden vindt de Huurcommissie in deze situatie een verlaging tot 60% redelijk.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 60% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 292,01 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De verhuurder heeft tot april 2015 pogingen ondernomen om in de onderhoudsklachten te voorzien. Daarna heeft verhuurder, zoals de gemachtigden van verhuurder op de zitting hebben verklaard, de zaak laten liggen. In dit geval vindt de commissie het dan ook redelijk om de tijdelijke huurverlaging te laten ingaan op 1 mei 2015.

De huurverlaging geldt totdat de gebreken zijn hersteld.

Vanaf de eerste van de maand nadat de gebreken zijn hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 486,68 betalen. Zolang de gebreken niet 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.

Meewerken aan herstelwerkzaamheden

De commissie meent huurder erop te moeten wijzen dat hij volgens artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek de plicht heeft om de verhuurder toegang tot de woning te verlenen, opdat deze dringende herstelwerkzaamheden kan uitvoeren. Omdat het hier gaat om vocht- en schimmelvorming kunnen de herstelwerkzaamheden die de verhuurder wil laten uitvoeren, naar het oordeel van de commissie, worden gekwalificeerd als dringende werkzaamheden. Ten aanzien daarvan mag worden aangenomen dat hoe langer het herstel uitblijft, hoe meer de problemen zullen verergeren. Huurder moet dan ook zijn medewerking aan de herstelwerkzaamheden verlenen en daaraan kan hij geen voorwaarden verbinden. Onder het verlenen van medewerking valt ook het verschaffen van toegang tot de woning.

Indien huurder niet meewerkt aan de herstelwerkzaamheden ligt het op de weg van verhuurder om een uitspraak van de Huurcommissie te vragen over een herstel melding, zoals bedoeld in artikel 4, lid 3, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval heeft de woonruimte gebreken die ernstig zijn en het woongenot schaden. De Huurcommissie verlaagt tijdelijk de huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

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

- De woonruimte heeft in mei 2015 de volgende ernstige gebreken:
Er is sprake van een cumulatie van meerdere gebreken en tekortkomingen die ieder afzonderlijk bezien niet, maar gezamenlijk dan wel in combinatie met elkaar wel het woongenot ernstig schaden. Er is sprake van vocht- en schimmelvorming in de woonkamer, de keuken, in de vaste kast in de woonkamer, de meterkast in de gang en het aanrechtblok is aangetast door vocht en vertoont schimmelsporen. Daarnaast vertonen de muren van de woonkamer, slaapkamer, de badkamer en keuken door zetting en krimp haarscheuren. Het geheel merkt de commissie aan als een gebrek in categorie C (nummer 10).
- De geldende huurprijs van € 486,68 wordt vanaf 1 maart 2015 tijdelijk verlaagd tot € 292,01 per maand.

Zaaknummer

. . .

Datum zitting

. . .oktober 2015

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 verhuurder moet € 450,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

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

ROTTERDAM, . . . oktober 2015

De Huurcommissie,