

© 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 4 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

Gemachtigde: <naam gemachtigde van verhuurder>

Zaaknummer

...

Datum zitting

2015

Verzonden op

...

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De woonruimte heeft op 1 juli 2015 geen gebreken die ernstig genoeg zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen.
 - De huurprijs verandert niet.
-

I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft in augustus 2015 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. In juni 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 augustus 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: . . . december 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 partijen

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Door water in de berging zijn mijn spullen bedorven. Ik heb ze moeten weggooien en ben daarover nu met de verzekering bezig.
- Na de komst van de rapporteur is de berging weer helemaal nat geworden. Vandaag is de berging droog.
- Verhuurder zou iemand langs sturen om het dak na te zien. De afspraak is dat, als het regent, ik in de berging moet kijken en als het dan weer nat is, dan mag ik daarover met de verhuurder bellen.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de verhuurder:

- Van de verzekeringskwestie waarover huurder spreekt ben ik niet op de hoogte.
- In september ben ik wezen kijken en ik heb gezien dat de berging nat was. We weten niet waar het water vandaan komt. In augustus is het heel nat weer geweest.
- De bergingen worden door de meeste huurders niet gebruikt als berging. Die huurders komen dus ook niet regelmatig in de berging kijken. Deze huurder, dat weet ik, gebruikt de berging wel als zodanig.
- Ik zal de berging nazien en u voor de Kerst, zoals u mij verzoekt, berichten over mijn bevindingen.

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.

Huurprijs

De Huurcommissie gaat uit van de geldende huurprijs op 1 juli 2015. Op die datum was de huurprijs € 556,17 per maand.

Onderhoud en gebreken

Gelet op het rapport van onderzoek heeft de woonruimte, waarvan de berging deel uitmaakt, volgens de Huurcommissie geen gebreken. Er zijn in ieder geval, tijdens het onderzoek ter plaatse, geen gebreken geconstateerd in de A, B, of C categorie van het gebrekenboek van de Huurcommissie. Mogelijk is er wel wat aan de hand in de berging, maar de Huurcommissie kan dit niet vast stellen op dit moment. De commissie ziet dan ook op dit moment geen aanleiding om de huurprijs tijdelijk te verlagen.

Aan het verzoek van de Huurcommissie aan verhuurders gemachtigde om huurders berging na te zien op lekkageklachten en daarover voor de Kerst te berichten is geen gehoor gegeven. De commissie heeft met dat verzoek verhuurder ertoe willen aanzetten om huurders klachten weg te nemen. Nu dit niet is gelukt hecht de commissie eraan te benadrukken dat verhuurder nog wel de nodige aandacht dient te besteden aan de door huurder in deze procedure geuite klachten.

Voor de huurder wijst de commissie op de mogelijkheid om zijn lekkageklachten, wanneer deze verergeren en ook aan te tonen zijn, in een nieuwe onderhoudsprocedure aan de orde te stellen.

Alles overziende is de commissie in deze procedure van oordeel, zoals eerder gesteld, dat een tijdelijke huurverlaging wegens onderhoudsgebreken, niet redelijk is.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval heeft de woonruimte geen gebreken die ernstig genoeg zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen. De Huurcommissie stelt daarom de huurder in het ongelijk. Dit betekent dat de huurder de leges moet betalen. De huurder is echter vrijgesteld van betaling van de leges bij beschikking van de Huurcommissie d.d. . . . augustus 2015.

IV Beslissing

- De woonruimte heeft op 1 juli 2015 geen gebreken die ernstig genoeg zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen.
- De geldende huurprijs van € 556,17 verandert niet.

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 heeft vrijstelling van betaling van de leges gekregen en hoeft daarom geen leges te betalen.

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

'S-GRAVENHAGE, januari 2016
De Huurcommissie,