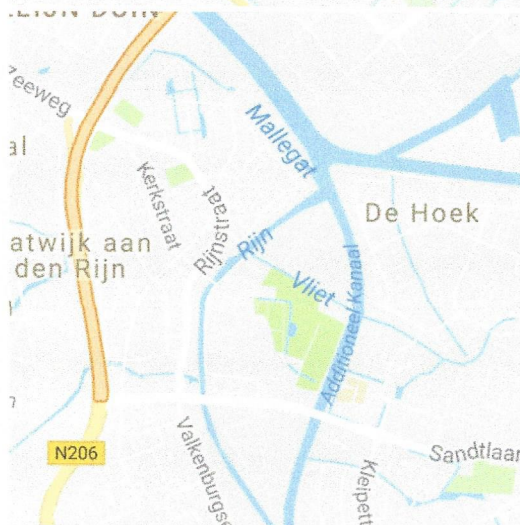
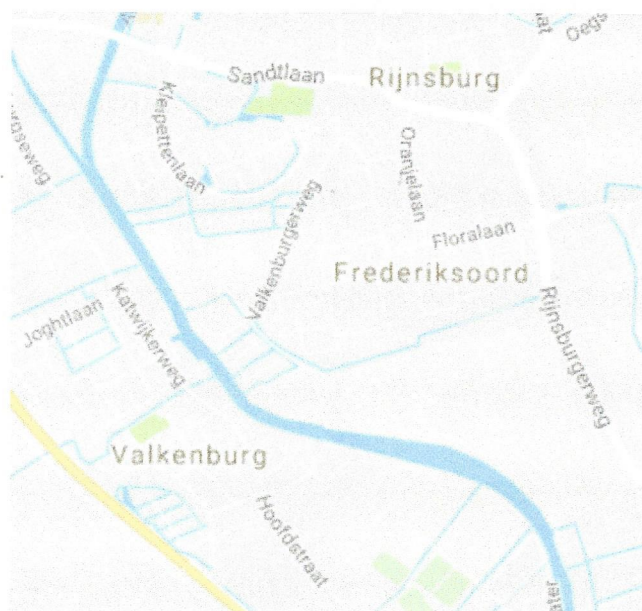


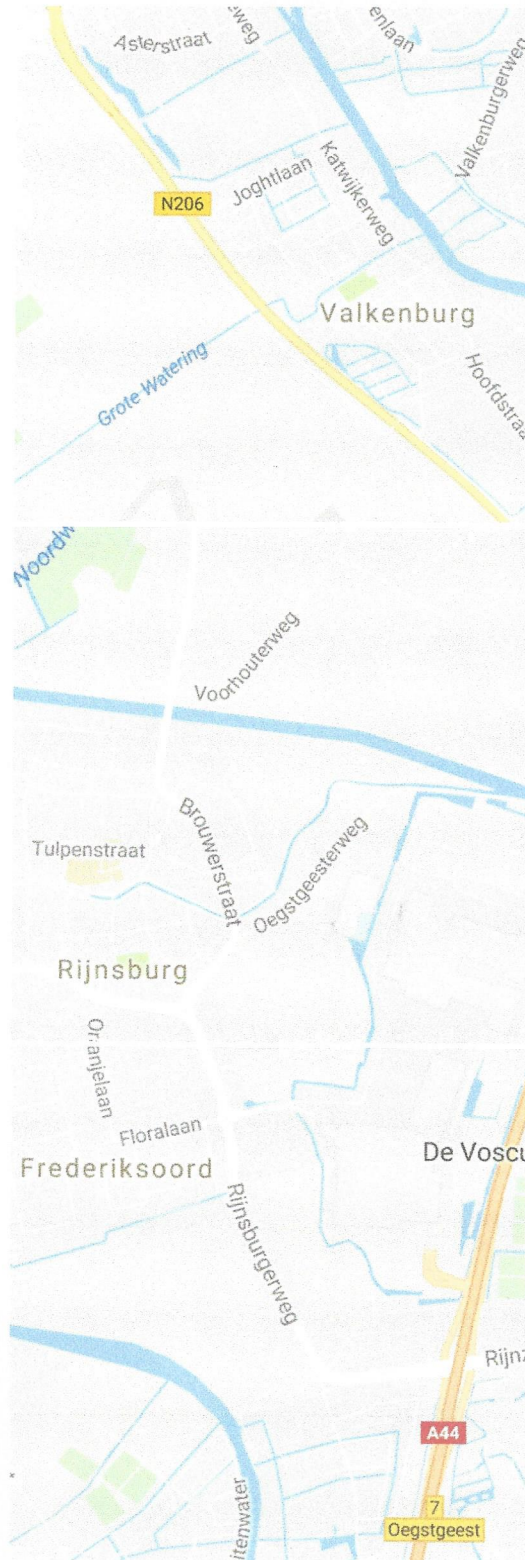
185a



Openbaar register - ZKN-2014-004033

[< Terug naar resultaten](#)[< Vorige uitspraak](#)[Volgende uitspraak >](#)**Adres:** Seringenplantsoen 22 2231 ZB RIJNSBURG**Onderwerp:** Huurverlaging in verband met gebreken**Wetsartikel:** 7:257 BW**Datum afhandeling:** 06-10-2014**Inhoud uitspraak:** Wel ernstige gebreken**Type woonruimte:** Zelfstandig**Verzoeker:** Huurder**Leges uitspraak:** De verzoeker wordt in het gelijk gesteld**Huurprijs voor uitspraak:** 714,87**Tijdelijk verlaagde huurprijs:** 358,89[Download uitspraak \(278.2 Kb\)](#)

185^b



185^c

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

Seringenplantsoen 22
2231 ZB RIJNSBURG
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[xxx] (niet aanwezig op de zitting)
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2014-004033

Datum zitting

24 september 2014

Verzonden op

06-10-2014

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 714,87 per maand wordt vanaf 1 januari 2014 tijdelijk verlaagd tot € 358,89 per maand
-

I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 19 juni 2014 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 wegens ernstige onderhoudsgebreken. Op 4 november 2013 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 13 augustus 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: 24 september 2014

185^e

Zaaknummer
ZKN-2014-004033

Datum zitting
24 september 2014

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:

- de grootste klacht is de kou die via de naden tussen gevel en kozijnen binnenkomt; deze situatie bestaat al 3 winters;
- de problemen zijn ontstaan toen in 2010 nieuwe kunststof puien zijn geplaatst in de gevels; de afdichting is niet goed; bij kou krimpt de deur, dit geeft ook weer tocht;
- vóór de renovatie was het een goede woning daarna niet meer; ik heb nooit getekend voor goedkeuring na de renovatie;
- er is bij de renovatie ook een nieuwe unit voor de mechanische ventilatie (mv) geplaatst; rond het dak was de dakisolatie/afdichting slecht;
- in maart 2014 zijn er werkzaamheden uitgevoerd door verhuurder; of deze afdoende zijn geweest, kan ik niet zeggen omdat het daarna niet koud meer is geweest;
- de geschillencommissie heeft veel voor me gedaan en heeft mij geadviseerd deze procedure bij de Huurcommissie te starten;
- de ergste tocht is bij de voordeur, en de kieren bij ramen en deuren; volgens een medewerker van verhuurder moeten alle ramen er uit en alles moet opnieuw geplaatst worden; deze verklaring zet hij niet op papier voor mij;
- de leverancier heeft mij gezegd dat hij geen garantie geeft als zijn materiaal niet goed is gemeten en geplaatst;
- na mijn mail van 24 juli 2014 heb ik van verhuurder geen reactie meer gekregen;
- ik ga akkoord met de puntentelling.
Huurder toonde de commissie een aantal foto's van de ramen, deuren en gevels.

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 maximale huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie in deze procedure ook het puntenaantal van de woonruimte en de bijbehorende maximale huurprijs vast.

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 31 december 2013. Op die datum was de huurprijs € 714,87 per maand.

185€

Zaaknummer
ZKN-2014-004033

Datum zitting
24 september 2014

Onderhoud en gebreken

Gelet op het rapport van onderzoek, de verklaring op de zitting en alle informatie die de Huurcommissie voor of tijdens de zitting heeft ontvangen, heeft de woonruimte volgens de Huurcommissie een ernstig gebrek:

- **Er is onvoldoende aansluiting tussen de kunststof buitenkozijnen van de kunststof ramen en kunststof deuren en de gevel waarin deze zich bevinden waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buitenlucht of de spouw. Er zijn naden van 10 mm of meer aanwezig.**

Dit is een gebrek in categorie C (nummer E8).

De Huurcommissie is van oordeel dat deze naden niet door huurder - met eenvoudige middelen - zijn af te dichten. Via deze naden treedt tocht op en inwatering van regen.

Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de maximale huurprijs. Gelet op de ernst van de situatie acht de Huurcommissie dit percentage redelijk.

Maximale huurprijs

In het rapport van onderzoek wordt de woonruimte gewaardeerd op 181 punten. De huurder en de verhuurder hebben geen bezwaar gemaakt tegen dit puntenaantal.

De Huurcommissie merkt op dat de in rubriek 13. 'Waardering woning in schaarstegebied' gebruikte WOZ-waarde niet correct is. De juiste waarde is € 214.000,00 (2013). In de puntentelling wijzigt hiermee niets, het aantal schaarstepunten blijft 15.

De Huurcommissiestelt het puntenaantal van de woonruimte op 1 januari 2014 vast op 181 punten. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs van € 897,22 per maand.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de maximale huurprijs € 897,22 (maximale huurprijs). De huurder betaalt dus € 358,89 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 19 juni 2014. Dat is na de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek schriftelijk bij de verhuurder heeft gemeld (4 november 2013). De verlaging gaat in tot zes maanden voorafgaande aan de datum waarop de Huurcommissie het verzoek van de huurder heeft ontvangen. De verlaging van de huurprijs gaat daarom in op 1 januari 2014.

De huurverlaging geldt totdat het gebrek is hersteld. Vanaf de eerste van de maand nadat het gebrek is hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 714,87 betalen. Zolang het gebrek niet is hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

1859

Zaaknummer
ZKN-2014-004033

Datum zitting
24 september 2014

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

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval heeft de woonruimte een gebrek dat ernstig is en het woongenot schaadt. 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 op 1 januari 2014 het volgende ernstige gebrek:
 - **Er is onvoldoende aansluiting tussen de kunststof buitenkozijnen van de kunststof ramen en kunststof deuren en de gevel waarin deze zich bevinden waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buitenlucht of de spouw. Er zijn naden van 10 mm of meer aanwezig.**
Dit is een gebrek in categorie C (nummer E8).
- Het puntenaantal van de woonruimte is 181 punten.
- De geldende huurprijs van € 714,87 wordt vanaf 1 januari 2014 tijdelijk verlaagd tot € 358,89 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

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

185^R

Zaaknummer
ZKN-2014-004033

Datum zitting
24 september 2014

'S-GRAVENHAGE, 24 september 2014
De Huurcommissie,



mr. E.M. Jacquemijns

mr. E.M. Jacquemijns
Zittingsvoorzitter

H.J.A. Steijger en mr. C.A. Oskam
Zittingsleden