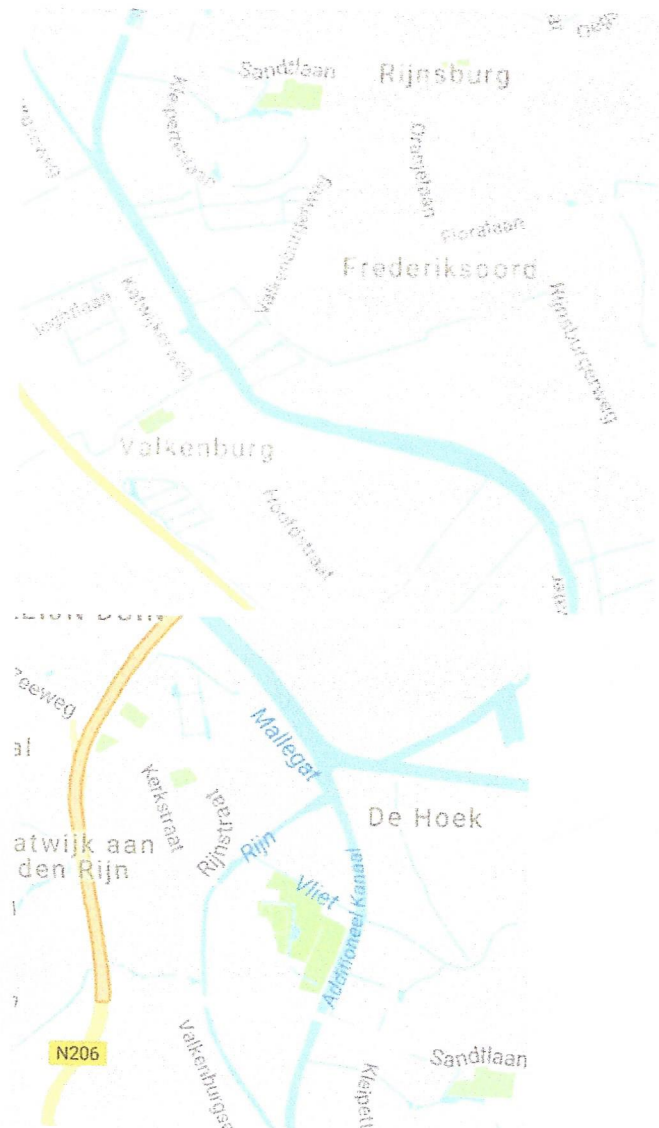


184^a

Openbaar register - ZKN-2016-003073

[< Terug naar resultaten](#)[< Vorige uitspraak](#)[Volgende uitspraak >](#)**Adres:** Seringenplantsoen 21 2231 ZB RIJNSBURG**Onderwerp:** Huurverlaging in verband met gebreken**Wetsartikel:** 7:257 BW**Datum afhandeling:** 18-10-2016**Inhoud uitspraak:** Wel ernstige gebreken**Type woonruimte:** Zelfstandig**Verzoeker:** Huurder**Leges uitspraak:** De verzoeker wordt in het gelijk gesteld**Huurprijs voor uitspraak:** 561,36**Tijdelijk verlaagde huurprijs:** 449,09[Download uitspraak \(203.1 Kb\)](#)



184^b



Een kaartfout rapporteren

Kaartgegevens ©2017 Google

184^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 21
2231 ZB RIJNSBURG
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder
[xxx]

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2016-003073

Datum zitting

4 oktober 2016

Verzonden op

18-10-2016

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 561,36 per maand wordt vanaf 1 januari 2016 tijdelijk verlaagd tot € 449,09 per maand.
-

I Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 23 juni 2016 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 12 september 2014 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 11 augustus 2016 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.

Correspondentie over de zaak

Op 21 september 2016 heeft de Huurcommissie een inspectierapport van huurder en op 13 september 2016 een onderzoeksrapport van verhuurder ontvangen.

184^e

II Zitting

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 4 oktober 2016

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 en/of gemachtigde van de huurder:

- Voor januari 2011 had ik geen klachten, na de renovatie wel.
- Op 4 september 2016 is de deur krom getrokken na de reparatie en er is een drempeltje geplaatst, zodat ik niet meer in mijn huis kan lopen.
- De deur trekt krom vanwege het materiaal en onder invloed van warmte en koude.
- 8mm speling aan de onderkant en aan de bovenkant is het ook niet sluitend.
- Het speelt sinds de renovatie dat er tochtklachten zijn.
- Ik wil wel een nieuwe trap met luik zonder anti slip op de traptreden.
- Bij de ramen zat geen porschuim. Dat is later aangebracht. Bij de voordeur is geen porschuim aangebracht.
- Er zijn meerdere klachten. De buurvrouw is bij de kantonrechter geweest. Bij de zolder is vastgesteld dat er geen geïsoleerde daklaag is aangebracht. Bij de burens is een meting geweest met luchtlekkage ongeacht of het luik open of dicht is.

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de verhuurder:

- In maart 2016 is een nieuwe deur geplaatst met kozijnen voor de 2e keer en die sloot niet goed aan. Deze is op 4 september gerepareerd.
- We wisten niet dat het niet goed was na september 2016 en huurder wist dat de drempel zou komen.
- De onderdorpels zouden verlaagd kunnen worden.
- Het is een open bergzolder die met een luik af te sluiten is, maar huurder wil geen luik en daarom ontstaat er tocht. Huurder heeft het luik zelf weggehaald 20 jaar geleden, sinds januari 1996 is er geen luik meer.
- We willen een nieuwe trap met luik plaatsen.
- De voordeur is van hout en niet van kunststof.
- Er zijn 12 klachten van de 70 gelijksoortige woningen.
- Het dak is een oude vezelplaat die niet kan worden verwijderd, daarom is er voor gekozen om de nieuwe daklaag op de bestaande daklaag aan te brengen.

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 januari 2016. Op die datum was de huurprijs € 561,36 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 een ernstig gebrek:

- Buitendeur keuken achtergevel:
Huurder heeft vooral tochtklachten via de buitendeur in de keuken bij een bepaalde wind op de achtergevel. Bij regen met wind komt het regelmatig voor dat het hemelwater de keuken binnendringt.
Ter plaatse van de kunststof drempel zit een kier tussen de kunststof deur en kunststof drempel van ongeveer 8 mm over een lengte van 0,90 m (zie foto 4).
Ter plaatse van de drempel is tocht geconstateerd.
Dit is een gebrek in categorie C, nummer E3.

De Huurcommissie is van oordeel dat de andere gebreken in de woonruimte niet zo ernstig zijn dat de huurprijs daarom tijdelijk verlaagd kan worden.

De Huurcommissie merkt hierbij op dat zij er wel begrip voor heeft dat huurder er hinder van ondervindt.

Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs.

In deze situatie vindt de Huurcommissie een tijdelijke verlaging tot 80% van de geldende huurprijs redelijk, omdat verhuurder niet onwelwillend is om actie te ondernemen.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 80% van de geldende huurprijs van € 561,36. De huurder betaalt dus € 449,09 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 23 juni 2016. Dat is na de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. 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 2016.

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 € 561,36 betalen. Zolang het gebrek niet is hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

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 2016 het volgende ernstige gebrek:
 - Huurder heeft vooral tochtklachten via de buitendeur in de keuken bij een bepaalde wind op de achtergevel. Bij regen met wind komt het regelmatig voor dat het hemelwater de keuken binnendringt.
Dit is een gebrek in categorie C, nummer E3.
- De geldende huurprijs van € 561,36 wordt vanaf 1 januari 2016 tijdelijk verlaagd tot € 449,09 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.

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

'S-GRAVENHAGE, 4 oktober 2016

De Huurcommissie,



mr. C.S. van Damme

mr. C.S. van Damme
Zittingsvoorzitter

F.J. Bedaux en A.C.P. Tamse MRE MRICS
Zittingsleden