huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

C.R.A. Bulo
Elandsgracht 70
1016TX Amsterdam

Zaaknummer
246780

Uw kenmerk
n.v.t.

Woonruimte
Haarlemmerplein 29 2
1013 HP AMSTERDAM

Bijlagen(n)
Uitspraak

Datum: 16 maart 2021
Onderwerp: Uitspraak

Geachte heer Bulo,

De voorzitter van de Huurcommissie heeft het verzoek behandeld over de woonruimte Haarlemmerplein 29 2 in AMSTERDAM. Bij deze brief ontvangt u de uitspraak. De uitspraak is ook naar de wederpartij gestuurd.

De Huurcommissie heeft uw verzoek schriftelijk behandeld. Deze snellere procedure kan als geen twijfel bestaat over de afhandeling van een geschil, ook als u eerder uw voorkeur had aangegeven voor een hoorzitting of als uw zaak op zitting was ingepland. Dat spaart tijd en geeft u direct duidelijkheid.

De uitspraak van de voorzitter is tot stand gekomen op basis van de informatie die de Huurcommissie heeft over uw zaak. In de uitspraak staat welke beslissing de Huurcommissie heeft genomen en wie de leges moet betalen.

Bent u het niet eens met de uitspraak?
Dan kunt u de Huurcommissie vragen opnieuw naar de zaak te kijken. Dit doet u binnen drie weken na de verzenddatum van de uitspraak. Gebruik hiervoor het formulier 'Verzet tegen een uitspraak van de voorzitter' op onze website.

U kunt ook naar de kantonrechter. Dat moet binnen 8 weken na de verzenddatum van de uitspraak. Aan een procedure bij de kantonrechter zijn kosten verbonden.

Leges betalen
Bent u de indiener van het verzoek en heeft u ongelijk gekregen? Dan krijgt u uw voorschot voor de leges niet terug. Bent u niet de indiener van het verzoek en heeft de verzoeker gelijk gekregen? Dan moet u de leges betalen. Voor de betaling ontvangt u een brief van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).

Laag inkomen? Mogelijk geen leges betalen
Heeft u een inkomen op bijstandsniveau? Dan hoeft u de leges soms niet te betalen. Kijk op www.huurcommissie.nl/kosten voor de voorwaarden en het formulier 'Verzoek om vrijstelling leges'. Dien het formulier in binnen vier weken na de verzenddatum van de brief van het CJIB. U ontvangt binnen vier weken een beslissing op uw verzoek.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
246780

Heeft u vragen?
Kijk op onze website: www.huurcommissie.nl of bel ons gratis telefoonnummer 0800 – 488 72 43. Wij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur.

Het bestuur van de Huurcommissie,
namens deze:



mr. M.E. Coffeng
Directeur Dienst van de Huurcommissie

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
246780

Uitspraak

van de voorzitter van de Huurcommissie

Verzoek
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (art. 7:257 BW)

Verzonden op
16 maart 2021

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Woonruimte
Haarlemmerplein 29 2
1013 HP AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker
C.R.A. Bulo
Hierna te noemen: de huurder

Wederpartij
Ymere afdeling Woonservices
Hierna te noemen: de verhuurder

Kern van de uitspraak

- Het verzoek van huurder is redelijk.
- Vanwege ernstige gebreken in de woonruimte wordt de huurprijs van € 545,31 per maand vanaf 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,12 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 8 januari 2021 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. Op 2 november 2020 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 22 februari 2021 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. Dit rapport wordt ter informatie, als bijlage, bij deze uitspraak meegestuurd.

Correspondentie

De Huurcommissie heeft van huurder de volgende documenten ontvangen:

- verzoekschrift
- huurovereenkomst
- gebrekenmelding
- reactie verhuurder

De Huurcommissie heeft van verhuurder geen documenten ontvangen.

huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Beoordeling

De voorzitter 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 voorzitter de huur tijdelijk verlagen.

Huurprijs

De voorzitter gaat uit van de geldende huurprijs op 31 december 2020. Op die datum was de huurprijs € 545,31 per maand.

Onderhoud en gebreken

Volgens het rapport van onderzoek heeft de woonruimte de volgende ernstige gebreken:

1. Door verzakking klemt het linker draai-/kiepraam aan de onderzijde, waardoor deze met enige moeite open en dicht gaat. Het rechter en het middelste draai-/kiepraam klemmen in ernstige mate en het sluitwerk hiervan is versleten/defect, waardoor de ramen niet meer open kunnen. Dit is een gebrek in categorie C (nummers D4 en D7);
2. Het rvs-aanrechtblad ligt los op de onderkasten. Het wandtegelwerk naast het keukenblok is over een oppervlakte van ca. 0,5 m² losgekomen van de ondergrond en staat enigszins bol. De houten vloer naast het keukenblok is over een oppervlakte van 15 x 40 cm vochtig, als gevolg van vochtdoorslag vanuit de naastgelegen doucheruimte. De granito douchevloer en het wandtegelwerk zijn gescheurd. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer Nb2);
3. Er bevinden zich sporen van vocht op de muur in de zolder(slaap)kamer over een oppervlakte van 60 x 60 cm (0,36 m²) en 50 x 40 cm (0,20 m²), als gevolg van vochtdoorslag van de achtergevel welke boven het dak uitsteekt van het naastgelegen pand. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer 9).

De voorzitter heeft geen reden om af te wijken van het rapport van onderzoek.

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

De overige gebreken zijn niet dermate ernstig dat hiervoor een tijdelijke huurverlaging gerechtvaardigd is.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 218,12 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De verlaging van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat de huurder de gebreken bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat daarom in op 1 januari 2021.

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 € 545,31 per maand 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.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Conclusie

Uit het bovenstaande volgt dat het verzoek van de huurder kennelijk redelijk is. De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd. Op grond van art. 20 lid 1 onderdeel a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte doet de voorzitter direct uitspraak als het voorgelegde verzoek kennelijk redelijk is.

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 voorzitter verlaagt tijdelijk de huurprijs. Daarom stelt de voorzitter de verhuurder in het ongelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt € 25,00.

Beslissing

- Het verzoek van huurder is redelijk.
- De woonruimte heeft op 1 januari 2021 de volgende ernstige gebreken:

1. Door verzakking klemt het linker draai-/kiepraam aan de onderzijde, waardoor deze met enige moeite open en dicht gaat. Het rechter en het middelste draai-/kiepraam klemmen in ernstige mate en het sluitwerk hiervan is versleten/defect, waardoor de ramen niet meer open kunnen. Dit is een gebrek in categorie C (nummers D4 en D7);
2. Het rvs-aanrechtblad ligt los op de onderkasten. Het wandtegelwerk naast het keukenblok is over een oppervlakte van ca. 0,5 m² losgekomen van de ondergrond en staat enigszins bol. De houten vloer naast het keukenblok is over een oppervlakte van 15 x 40 cm vochtig, als gevolg van vochtdoorslag vanuit de naastgelegen doucheruimte. De granito douchevloer en het wandtegelwerk zijn gescheurd. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer Nb2);
3. Er bevinden zich sporen van vocht op de muur in de zolder(slaap)kamer over een oppervlakte van 60 x 60 cm (0,36 m²) en 50 x 40 cm (0,20 m²), als gevolg van vochtdoorslag van de achtergevel welke boven het dak uitsteekt van het naastgelegen pand. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer 9).

- De geldende huurprijs van € 545,31 per maand wordt vanaf 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,12 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 drie weken na verzending van deze uitspraak een verzetschrift indient bij de Huurcommissie.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen drie weken na de verzenddatum van deze uitspraak een verzetschrift indienen. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Legesveroordeling

- De verhuurder moet € 300,00 betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug.

Den Haag, 15 maart 2021

De voorzitter van de Huurcommissie,

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
246780



dr. J.W.A. van Dijk