

Huurder of gemachtigde

Verhuurder of gemachtigde

VESTIA DEN HAAG Z-O

POSTBUS 561  
2501 CN S GRAVENHAGE

## UITSpraak VAN DE HUURCOMMISSIE

Zaaknummer: 2010/30152

Betreft:

### Inleiding

Op 22-06-2011 heeft de Huurcommissie het verzoek van huurder tot tijdelijke vermindering van de huurprijs in verband met gebreken behandeld.

Hierna leest u tot welke uitspraak de Huurcommissie over dat verzoek is gekomen, wat de gevolgen van die uitspraak zijn en wat u kunt doen als u het met deze uitspraak niet eens bent.

### Kern van de uitspraak

De geldende huurprijs van € 556,46 per maand wordt met ingang van 01-09-2010 tijdelijk verminderd tot € 293,16 per maand.

### Het te beoordelen geschil

#### Beschrijving van het geschil

De Huurcommissie heeft op 04-01-2011 een verzoek van huurder ontvangen om uitspraak te doen over een tijdelijke vermindering van de huurprijs in verband met gebreken aan de woning.

Het verzoekschrift en de daarbij gevoegde stukken worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

Het door huurder wettelijk verschuldigde legesvoorschot is 11-01-2011 ontvangen.

Huurder heeft op 29-08-2010 aan verhuurder gemeld dat de woonruimte gebreken vertoont.

#### Procedure tot aan de zitting

De voorzitter van de Huurcommissie heeft op 30-03-2011 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten instellen. Het rapport van onderzoek is aan de Huurcommissie overgelegd.

Het verzoek is ter zitting behandeld op 22-06-2011. Huurder en verhuurder zijn vooraf schriftelijk bericht dat deze zitting zou plaatsvinden. Aan huurder en verhuurder is een kopie van het rapport van onderzoek gezonden.

#### Zitting

Ter zitting zijn verschenen:

Mevrouw C.M. van Dun, huurder/woordvoerder en gemachtigde van de verscheidene huurders.

De heer M. Hoenstok, gemachtigde van verhuurder.

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

Ter beoordeling liggen voor 16 verzoekschriften R v Brammenstraat en 9 verzoekschriften Vosmaerstraat om uitspraak te doen over een tijdelijke vermindering van de huurprijs in verband met gebreken aan de woning.

Omdat naast individuele klachten van de bewoners er ook sprake is van een gelijklopende of nagenoeg gelijklopende klacht over het warmte/ventilatiesysteem van de onderscheidene woonruimten heeft de voorzitter besloten de verzoeken gevoegd op een zitting te behandelen.

De huurders van de R v Brammenstraat zijn alle dan wel bij volmacht verschenen.

De huurders van Vosmaerstraat zijn niet verschenen.

De commissie beschouwt het commentaar van de woordvoerder van de huurders van de R v Brammenstraat –voor zover dit betreft de klacht over het warmte/ventilatiesysteem van de woonruimte– ook als een commentaar ten behoeve van de woonruimten Vosmaerstraat, waarvan thans een verzoek ter behandeling voorligt.

Namens de huurders wordt het volgende naar voren gebracht.

Ik, mevrouw C.M. van Dun, verwijs naar alle overgelegde stukken waarin de klachten uitgebreid zijn vermeld en ik heb een pleitnotitie meegenomen naar de zitting. Ik lees dit hier ter zitting volledig voor.

De bezwaren komen feitelijk in het kort op het volgende neer.

- Het ventilatiesysteem is niet goed ingesteld. Het ventilatiesysteem maakt veel geluid en functioneert niet. Wij hebben daardoor veel problemen en veel gezondheidsklachten.
- De warmtepomp is verkeerd aangesloten. In de zomer is de woning te heet en in de winter is het er te koud. Het duurt 17 tot 19 minuten eer het water warm is. Wij hebben een contract getekend voor de warmtepomp waarvoor wij 15 jaar lang € 50,00 aan ENECO moeten betalen. De warmtepomp blijft eigendom van ENECO. Het bedrag is nu € 65,00 per maand. Als de warmtepomp stuk is dan komt men niet binnen 24 uur herstellen. De warmtepomp maakt ook veel geluid. Naar onze mening is verhuurder juridisch gezien wel eigenaar van de pomp omdat wij met het ondertekenen van de huurovereenkomst gelijktijdig het contract voor de warmtepomp van ENECO moesten ondertekenen.
- Het schilderwerk binnen is slecht. Het schilderwerk van het plafond bladdert en komt naar beneden. Het herstellen behoort tot verhuurders werk en is geen tegemoetkoming van verhuurder. Wij vragen ons af of ook de gevolgschade aan het behang voor rekening verhuurder is.

Ik ga akkoord met de woningwaardering uitgedrukt in 161 punten.

Verhuurder (gemachtigde) verklaarde, zakelijk weergegeven, het volgende:

Over het ventilatiesysteem: Wij hebben het ventilatiesysteem helemaal vernieuwd. Hoewel er niet vaststond dat het oude ventilatiesysteem niet goed is, is deze er uit gegaan en is er een nieuwe voor in de plaats gekomen. Vestia is de ontwikkelaar van het hele warmte/ventilatiesysteem. De warmtepompen zijn eigendom van Eneco. De firma van der Heijden heeft de warmtepompen vervangen. Het leidingwerk is voor rekening verhuurder. De aanvoer en afvoer waren verwisseld. Dit moet goed aangesloten zijn. Er zijn nieuwe ventilatieroosters aangebracht die nu handmatig te bedienen zijn. Eneco verzendt de rekening voor de warmtepomp.

Over de overige gebreken: Wij hebben per woning een plan van aanpak gemaakt en uitgevoerd. In de Vosmaerstraat moet huisnummer 5 nog worden gedaan en voor de huisnummers 19 t/m 27 moeten nog afspraken worden gemaakt. Wij gaan de klachten inventariseren. Wij stellen daarna vast wat er wordt gedaan. Schilderwerk is voor de bewoner. Voor schilderwerk is er wel een tegemoetkoming maar voor reparaties niet. In een brief is uitgelegd hoe het spuitwerk of het behang wordt aangebracht. De keuze is aan de bewoner en daar tekent hij voor.

Over de woningwaardering: Ik ga akkoord met de woningwaardering uitgedrukt in 161 punten.

Beoordeling van de feiten

Ingangsdatum tijdelijke huurvermindering

Huurder heeft op 29-08-2010 aan verhuurder medegedeeld dat de woonruimte gebreken vertoont. Omdat verhuurder niet binnen zes weken na deze kennisgeving de gebreken heeft hersteld, heeft huurder de Huurcommissie verzocht uitspraak te doen over een tijdelijke vermindering van de huurprijs.

De Huurcommissie heeft het verzoekschrift op 04-01-2011 ontvangen, dat wil zeggen binnen zes maanden nadat huurder de gebreken bij verhuurder heeft gemeld. De Huurcommissie zal beoordelen of er per 01-09-2010 een tijdelijke huurvermindering kan plaatsvinden (de eerste van de maand na kennisgeving van de gebreken aan verhuurder).

Geldende huurprijs

De Huurcommissie gaat uit van een op 31-08-2010 geldende huurprijs van € 556,46 per maand, zoals vermeld in het Rapport van onderzoek.

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

#### Gebreken

De Huurcommissie beoordeelt of er ernstige gebreken in de woonruimte zijn. Een tijdelijke vermindering van de huurprijs in verband met gebreken is alleen mogelijk, indien vastgesteld wordt dat er sprake is van een ernstige verstoring van het woongenot of een ernstige belemmering van de bruikbaarheid van de woonruimte.

Op grond van de rapportage, de verklaringen ter zitting en de overgelegde stukken is de Huurcommissie van oordeel dat de aangevoerde klachten van de bewoners (te warm, te koud, veel storingen, geluidsoverlast van vooral de pomp, lekkage vloerverwarming, veel vocht in de woning en schimmelvorming, gezondheidsklachten, hoge energierekening en hoog waterverbruik) over het warmte/ventilatiesysteem naar hun aard, omvang en duur zeer ernstig woongenotschadend zijn zodat de woonruimte het volgende ernstig gebrek in categorie C vertoont:

- Het totale warmte/ventilatiesysteem functioneert niet of niet naar behoren zodat adequate verwarming/ventilatie van de woonruimte niet mogelijk is, een gebrek analoog aan C 1, 2 en 3.

Een gebrek in categorie C kan leiden tot een tijdelijke vermindering tot 40% van de maximale huurprijsgrens.

De Huurcommissie is van oordeel dat op grond van voornoemd gebrek in categorie C de op 31-08-2010 geldende huurprijs van € 556,46 per maand, tijdelijk niet in rekening mag worden gebracht.

#### Puntenaantal

De rapporteur heeft voorgesteld de woonruimte met 161 punten te waarderen. Hoewel huurder en verhuurder geen bezwaren hebben gemaakt tegen dit puntenaantal is de Huurcommissie echter van oordeel dat de puntenwaardering voor de warmtepomp bij onderdeel 3. 'technische installatie' niet juist is. Verhuurder en huurder hebben immers verklaard dat de warmtepomp het eigendom is van Eneco en niet van verhuurder. Of één en ander juridisch correct is geregeld (door bv. het vestigen van een opstalrecht), laat de commissie buiten beschouwing. Volstaan wordt met de mededeling van huurder en verhuurder dat huurder apart voor de warmtepomp aan Eneco moet betalen. De Huurcommissie stelt de waardering voor dit onderdeel daarom in afwijking van de rapportage vast op 4 punten in plaats van 7 punten. Het totaal aantal punten voor onderdeel 3. 'technische installatie' komt hierdoor op 20 punten. De Huurcommissie is van oordeel dat de puntentelling voor het overige ongewijzigd kan worden overgenomen. Zij stelt het puntenaantal van de woonruimte per 01-09-2010 daarom met toepassing van de door haar aangebrachte correctie vast op 158.

Bij dit puntenaantal is de maximale huurprijsgrens € 732,91 per maand (exclusief bijkomende kosten).

#### Tijdelijke vermindering van de huurprijs

De huurprijs wordt tijdelijk verminderd tot 40% van € 732,91 (maximale huurprijsgrens). Dit komt uit op een bedrag van € 293,16 per maand.

Nadat voornoemd gebrek is verholpen mag de geldende huurprijs van € 556,46 per maand in rekening worden gebracht met ingang van de eerste van de maand volgend op de maand waarin het gebrek is hersteld.

De Huurcommissie merkt op dat zolang het ernstige gebrek als hierboven genoemd aanwezig is, de geldende huurprijs van € 556,46 per maand niet mag worden verhoogd.

Als huurder en verhuurder het niet eens kunnen worden over het verholpen zijn van het gebrek, kan verhuurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen op welke datum het gebrek is hersteld en per wanneer de geldende huurprijs in rekening mag worden gebracht.

#### Conclusie

Er is op 01-09-2010 een gebrek in de woonruimte dat een tijdelijke huurvermindering rechtvaardigt.

#### Gevolgen van deze uitspraak

De geldende huurprijs van € 556,46 per maand (exclusief bijkomende kosten) wordt met ingang van 01-09-2010 tijdelijk verminderd tot € 293,16 per maand.

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

**Legesveroordeling**

In haar uitspraak veroordeelt de Huurcommissie de partij die in het ongelijk wordt gesteld tot het betalen van de voor hem geldende leges. Een natuurlijk persoon (particulier) betaalt € 25,00. Rechtspersonen (zoals een stichting, vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, NV of BV) betalen € 450,00.

In deze zaak merkt de Huurcommissie huurder, zijnde een natuurlijk persoon, aan als de in het gelijk gestelde partij. Verhuurder, zijnde een rechtspersoon, wordt aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij en moet de leges van € 450,00 betalen. Dit bedrag zal worden ingevorderd door het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).  
Huurder krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug.

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

Op grond van het voorgaande en met inachtneming van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en voor zover van toepassing de Algemene wet bestuursrecht doet de Huurcommissie de volgende

## UITSpraak

### I. Over het verzoek

Het puntentotaal van de woonruimte bedraagt 158.

De woonruimte vertoont op 01-09-2010 het volgend gebrek in categorie C:

- Het totale warmte/ventilatiesysteem functioneert niet of niet naar behoren zodat adequate verwarming/ventilatie van de woonruimte niet mogelijk is, een gebrek analoog aan C 1, 2 en 3.

Omdat de woonruimte voornoemd gebrek in categorie C vertoont, is redelijk dat huurder met ingang van 01-09-2010 € 293,16 per maand als huurprijs betaalt, zijnde 40% van de maximale huurprijs.

Als het hiervoor genoemd gebrek is hersteld, is huurder de geldende huurprijs van € 556,46 verschuldigd met ingang van de eerste van de maand volgend op de maand waarin het gebrek is verholpen.

Huurder en verhuurder worden wettelijk geacht te zijn overeengekomen 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 de uitspraak? Dan kunt u het volgende doen:

Een dagvaarding laten opstellen door een advocaat of deurwaarder. Deze dagvaarding moet binnen acht weken na verzending van de uitspraak van de Huurcommissie bij de rechtbank bezorgd zijn. Aan deze procedure zijn kosten verbonden. De griffie van de rechtbank kan u verder informeren.

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

**II. Over de leges**

Huurder, zijnde een natuurlijk persoon, hoeft als de in het gelijk gestelde partij geen leges te betalen en krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 daarom terug. Verhuurder, zijnde een rechtspersoon, moet als de in het ongelijk gestelde partij € 450,00 aan leges betalen.

Tegen deze beschikking over de leges kan door belanghebbende binnen zes weken na verzending van deze uitspraak schriftelijk bezwaar worden gemaakt bij de Huurcommissie (Postbus 16495, 2500 BL Den Haag). Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van datum en zaaknummer 2010/30152, en van de naam, adres en handtekening van belanghebbende. Belanghebbende moet duidelijk aangeven waarom hij bezwaar maakt tegen de beschikking. Als belanghebbende het bezwaar mondeling wil toelichten aan de Huurcommissie, kan hij dit vermelden in het bezwaarschrift.

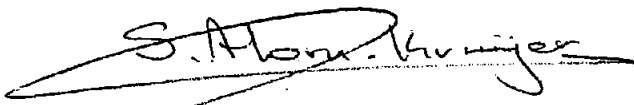
Deze bladzijde en bladzijde 5 worden opgenomen in een openbaar register dat voor een ieder toegankelijk is. Deze uitspraak is zowel aan de verzoeker als aan de wederpartij gestuurd.

Aldus gedaan te Den Haag op 22-06-2011  
door

Zittingsvoorzitter:  
mr. S.A. Horn - Kruijer

Zittingsleden:  
P.L.M. Brugman  
drs. D.W. de Blank

De Huurcommissie,



Zittingsvoorzitter

UITSPRAAK van de Huurcommissie betreffende de zelfstandige woonruimte  
R V BRAMMENSTR 12 te 2524 HD S GRAVENHAGE

Deze uitspraak is gebaseerd op de volgende wetsartikelen:  
art. 7:257 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek; art. 4 lid 2 sub e en art. 7 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Kopie van deze uitspraak aangetekend verzonden op:

14 NOV. 2011