



Uitspraak

van de Huurcommissie

Datum zitting

21 december 2023

Verzonden op

30 december 2023

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Zaaknummer

2311057

Verzoek

toetsing aanvangshuurprijs

Woonruimte

Keizersgracht 480-C 2 1017EG, AMSTERDAM

Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[XXX]

Hierna te noemen: Huurder

Gemachtigde: [XXX]

Namens deze: I. Doff

Wederpartij

[XXX] (niet aanwezig op de zitting)

Hierna te noemen: verhuurder

Gemachtigde: [XXX]

Namens deze: O. Mgharbi

Kern van de uitspraak

- Partijen zijn per 1 juni 2023 een all-in prijs van € 1.200,00 per maand, overeengekomen.
- De huurcommissie stelt met ingang van 1 juni 2023 de huurprijs ambtshalve vast op € 660,00 en het voorschotbedrag voor de bijkomende kosten op € 300,00.
- De ambtshalve vastgestelde huurprijs is niet redelijk.
- Redelijk is een huurprijs van € 467,40 per maand per 1 juni 2023
- Vanwege ernstige gebreken in de woonruimte wordt deze huurprijs per 1 juni 2023 tijdelijk verlaagd tot € 93,48 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 19 september 2023 een verzoek van de huurder ontvangen. Daarin vraagt de huurder of de overeengekomen huurprijs voor zijn woonruimte redelijk is. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juni 2023. De huurprijs is € 1.200,00 per maand.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op donderdag 16 november 2023 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.

Zitting

Zittingsdatum:

Zittingsvoorzitter:

Zittingsleden: en

De huurder en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Korte samenvatting verklaring huurder en gemachtigde van de huurder:

- Wij sluiten ons aan bij de puntentelling van de Huurcommissie. De rapporteur is waarschijnlijk nauwkeuriger geweest.
- De gebreken zijn nog niet verholpen.
- Het punt dat er afspraken worden gemaakt die niet worden nagekomen klopt niet. Het gas wordt afgesloten door verhuurder, laat staan dat er kosten worden gemaakt voor de reparatie.
- Ik begrijp niet wat het doel is van de stelling dat de keuken en de woonkamer niet voor huurder bestemd zijn. Huurder heeft alleen een slaapkamer in een gedeeld appartement en heeft de keuken en de woonkamer dus ook nodig. Hier heeft huurder altijd zonder bezwaar gebruikt van gemaakt.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de verhuurder:

- De punten horen minder te zijn. In het rapport wordt gesteld dat de woonkamer wordt gedeeld. Wij zijn van mening dat huurder geen gebruik maakt van de woonkamer en de keuken.
- Huurder heeft alleen een slaapkamer en de badkamer. De vorige huurder heeft steeds wel gebruik gemaakt van de woonkamer, maar dat was niet de afspraak.
- De gebreken in de woonkamer behoren dus niet tot deze huurder. Het toilet is al meerdere keren iemand voor geweest.
- Het defect aan de ramen zijn wij pas voor de zitting achter gekomen.
- Er is structureel van alles aan de hand en huurders kunnen niet met elkaar door een deur. Dit maakt het lastig om de gebreken te herstellen en kost veel tijd.
- Met betrekking tot het gas en de elektra is er een storing geweest die door verhuurder is opgelost. Er wordt dus wel actie ondernomen,

Beoordeling

All-in prijs

De Huurcommissie beoordeelt eerst of er sprake is van een all-in prijs.

Blijkens het rapport van onderzoek zijn partijen bij het begin van de huurovereenkomst een all-in prijs overeengekomen van € 1.200,- per maand. In dat bedrag zijn de kosten voor gas, water en elektriciteit begrepen.

Bij een all-in prijs zijn de kale huur en de kosten voor gas, water en licht en/of overige servicekosten niet van elkaar gescheiden in de huurovereenkomst. Als er sprake is van een all-in prijs, splitst

de Huurcommissie deze in een kale huurprijs en een voorschot voor de servicekosten. De Huurcommissie stelt de nieuwe kale huurprijs vast op 55 % van de all-in prijs en het nieuwe voorschotbedrag op 25 % van de all-in prijs.

Ambtshalve splitsing van de all-in prijs

De huurovereenkomst is aangevangen op 1 juni 2023.

Dat betekent dat de commissie met ingang van 1 juni 2023 de huurprijs ambtshalve vaststelt op € 660,00 (55% van € 1.200,-) en het voorschotbedrag voor de bijkomende kosten op € 300,00 (25% van € 1.200,-).

De Huurcommissie beoordeelt daarnaast of de huurprijs, die op 1 juni 2023 ambtshalve is vastgesteld, redelijk is. Om hierover een uitspraak te kunnen doen, stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woonruimte vast. Ook bekijkt de Huurcommissie of de woonruimte bij het ingaan van de huurovereenkomst gebreken had. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Puntenaantal

In het rapport van onderzoek wordt de woonruimte gewaardeerd op 232 punten.

De verhuurder heeft bezwaar gemaakt tegen dit puntenaantal, meer specifiek tegen de oppervlakte van de woonruimte.

Oppervlakte

Verhuurder heeft ter zitting gesteld dat de keuken en de woonkamer niet moeten worden meegenomen in de puntentelling, omdat huurder hier geen gebruik van kon maken. De huurder heeft deze stelling ter zitting betwist en heeft gesteld dat hij altijd gebruik heeft gemaakt van deze voorzieningen.

De commissie overweegt dat de woonruimte een gemeenschappelijke voordeur heeft en twee onzelfstandige woonruimten worden verhuurd binnen de woning. In de huurovereenkomst is het gebruik van de keuken en de woonkamer niet uitgesloten. Huurder heeft bevestigd dat hij hier gewoon gebruik van heeft gemaakt zonder dat hier bezwaar tegen is gemaakt. De commissie ziet dan ook geen aanleiding om af te wijken van het rapport van onderzoek.

De Huurcommissie stelt het puntenaantal van de woonruimte op 1 juni 2023 vast op 232 punten. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs van € 467,40 per maand.

Op grond van dit puntenaantal is de ambtshalve vastgestelde huurprijs niet redelijk. Redelijk is een huurprijs van € 467,40 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 had de woonruimte bij het ingaan van de huurovereenkomst volgens de Huurcommissie ernstige gebreken:

- Huurder kan de deur naar de onzelfstandige woonruimte niet afsluiten, omdat hij de sleutel hiervan nooit heeft ontvangen. Dit is een gebrek in de categorie A, nummer 7.
- Het houten bovenlicht in de keuken vertoont een kier van ongeveer 10 mm, waardoor tochtverlast ontstaat. Dit gebrek is analoog aan een gebrek in de categorie C, nummer D9.
- De stortbak van het gedeelde toilet lekt. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer Nd1.
- De aluminium stolpramen sluiten niet. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer CE2 en CE3.

Verhuurder heeft ter zitting gesteld dat er meerdere pogingen zijn gedaan om de gebreken te herstellen. Huurder heeft deze stelling ter zitting betwist. De verhuurder heeft geen ondersteunend bewijs hiervan overgelegd in de procedure. De commissie kan om deze reden niet met zekerheid vaststellen of de verhuurder voldoende stappen heeft ondernomen om de gebreken te herstellen.

Bij gebreken in categorie A kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 20% van de maximale huurprijs. Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de maximale geldende huurprijs.

Met ingang van 1 september 2023 wordt de huurprijs daarom tijdelijk verlaagd tot 20% van de maximale huurprijs. De huurder betaalt dus € 93,48 per maand. De verlaging blijft gelden tot de eerste van de maand nadat alle gebreken zijn hersteld.

Als het gebrek in categorie A is hersteld, maar de gebreken in de categorieën B en C nog niet, wordt de tijdelijke huurverlaging € 186,96 per maand.

Vanaf de eerste van de maand nadat de gebreken zijn hersteld, moet de huurder een huurprijs van € 467,40 per maand betalen. Zolang het 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.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt € 25,00. In dit geval verlaagt de Huurcommissie de overeengekomen huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs. Bovendien wordt tijdelijk de huurprijs van de woonruimte verlaagd omdat er zijn. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

Gedifferentieerd legestartief

De Huurcommissie attendeert de verhuurder erop dat sinds 1 januari 2019 bij geschillen over de aanvangshuurprijs (artikel 7:249 Burgerlijk Wetboek), zoals in dit geval, en geschillen over een voorstel tot splitsen van een all-inprijs (artikel 7:258 Burgerlijk Wetboek), er sprake is van een gedifferentieerd legestartief. Dit houdt in dat wanneer de verhuurder binnen drie kalenderjaren in het ongelijk wordt gesteld, er telkens een hoger legestartief betaald moet worden. Bij de eerste keer dat de verhuurder in het ongelijk wordt gesteld geldt een legestartief van € 300,00. Bij de tweede keer geldt een legestartief van € 700,00 en vanaf de derde keer is het tarief € 1.400,00 per zaak.

Beslissing

- Partijen zijn per 1 juni 2023 een all-in prijs van € 1.200,00 per maand, overeengekomen. De huurcommissie stelt met ingang van 1 juni 2023 de huurprijs ambtshalve vast op € 660,00 en het voorschotbedrag voor de bijkomende kosten op € 300,00.
- Het puntenaantal van de woonruimte bedraagt 232. Bij dit puntenaantal is de maximaal redelijke huurprijs € 467,40.
- De ambtshalve vastgestelde huurprijs is niet redelijk. Redelijk is een huurprijs van € 467,40 per maand per 1 juni 2023 datum.
- De woonruimte heeft op 1 juni 2023 het volgende ernstige gebrek:
 - Huurder kan de deur naar de onzelfstandige woonruimte niet afsluiten, omdat hij de sleutel hiervan nooit heeft ontvangen. Dit is een gebrek in de categorie A, nummer 7.
 - Het houten bovenlicht in de keuken vertoont een kier van ongeveer 10 mm, waardoor tochtverlast ontstaat. Dit gebrek is analoog aan een gebrek in de categorie C, nummer D9.
 - De stortbak van het gedeelde toilet lekt. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer Nd1.
 - De aluminium stolpramen sluiten niet. Dit is een gebrek in de categorie C, nummer CE2 en CE3.
- Vanwege deze ernstige gebreken in de woonruimte wordt de maximaal redelijke huurprijs per 1 juni 2023 tijdelijk verlaagd tot € 93,48 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 € 700,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Den Haag, 21 december 2023

De Huurcommissie,

mr. J.P. Alspeer
Zittingsvoorzitter