

HUURVERLAGING BIJ EEN GEBREK

Op 10 mei 2016 heeft het gerechtshof Den Haag een arrest gewezen waarin een door de kantonrechter te Dordrecht uitgesproken huurverlaging door het hof is gecorrigeerd.

In de woning van de huurder was vocht en schimmel aanwezig. Vocht en schimmel in de woning kan het gevolg zijn van zogenaamd bewonersgedrag, namelijk onvoldoende ventilatie en/of verwarming door de huurder. Als dat het geval is, is geen sprake van een gebrek en kan de huurder geen huurvermindering vorderen.

In dit geval hadden deskundigen echter vastgesteld dat er onvoldoende ventilatiemogelijkheden in de woning aanwezig waren en de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning slechts voorkomen kon worden indien de huurder – in de winterperiode – in alle vertrekken van de woning continu zou zorgen voor een temperatuur van ongeveer 21° C. Dat stookgedrag mocht in redelijkheid niet van de huurder worden verwacht, als gevolg waarvan de kantonrechter de vocht en schimmel in de woning als een gebrek aanmerkte die dan door de verhuurder verholpen moet worden. In zoverre deelt het gerechtshof Den Haag de mening van de kantonrechter. Dit mede omdat de verhuurder in hoger beroep te kennen heeft gegeven dat de schimmel- en vochtproblemen in het gebouw veroorzaakt werden door een gebrek aan de ventilatie en daartoe in nabije toekomst maatregelen zal gaan nemen, onder meer door het aanbrengen van een mechanische ventilatie.

Het gerechtshof Den Haag corrigeert de kantonrechter echter wel ter zake van de mate van de huurverlaging. De overeengekomen huurprijs bedroeg € 429,32. De kantonrechter had een huurverlaging uitgesproken van € 330,00. Hierdoor zou de huurder nog maar een bedrag van € 99,32

aan huur hoeven te betalen (een verlaging van 77%). Het gerechtshof vond die verlaging wel wat te rigoureuus. Het gerechtshof stelde een verlaging vast van 65%, hetgeen resulteerde in een huurprijs van € 150,26.

In de bovenstaande casus had de huurder zich rechtstreeks gewend tot de kantonrechter met de vordering tot huurverlaging in verband met een gebrek op grond van artikel 7:207 BW. Het ging in dit geval om een sociale huurwoning (woningen met een huurprijs tot en met € 710,68) en daarom had de huurder er ook voor kunnen kiezen zich met een verzoek tot tijdelijke huurvermindering tot de huurcommissie te wenden. Indien een huurder van geliberaliseerde woonruimte (woningen met een huurprijs vanaf € 710,68) een tijdelijke huurvermindering in verband met een gebrek aan de woning wenst, kan hij slechts op grond van artikel 7:207 BW een vordering bij de kantonrechter instellen, aangezien hij niet bij de huurcommissie terecht kan.

De Huurcommissie beoordeelt een verzoek overigens alleen als de verhuurder het gebrek niet binnen zes weken verholpen heeft en het gebrek voorkomt op hun a-, b- of c-gebrekenlijst. Vocht en schimmel kunnen zowel een b- als een c-gebrek opleveren, afhankelijk van het vertrek waarin de vocht en schimmel zich bevindt. Voor gebreken genoemd in categorie b geldt sinds 1 juli

lees verder >>





>>vervolg van pagina 1

2014 dat de overeengekomen huur wordt verlaagd tot ten laagste 30% van de overeengekomen huurprijs. Voor gebreken genoemd in categorie c geldt dat de overeengekomen huur verlaagd kan worden tot ten laagste 40% van overeengekomen huurprijs. Tegen een uitspraak van de Huurcommissie kan binnen acht weken 'beroep' bij de kantonrechter worden ingesteld (tegen de uitspraak van de kantonrechter staat daarna geen hoger beroep meer open). Wend men zich niet tot de kantonrechter binnen de hiervoor genoemde termijn van acht weken, dan staat de huurverlaging van de Huurcommissie daarmee vast.

Indien de vordering tot tijdelijke huurverlaging direct wordt ingesteld bij de kantonrechter op grond van artikel 7:207 BW, dan gelden de hiervoor genoemde huurverlagingspercentages van de Huurcommissieregeling niet. De kantonrechter dient dan te beoordelen wat een evenredige huurprijsvermindering is ten opzichte van het gebrek. Indien de procedure tot huurprijsvermindering direct bij de kantonrechter gestart wordt, staat tegen het vonnis van de kantonrechter wel hoger beroep open. In dit geval heeft de verhuurder daar dus ook gebruik van gemaakt.

CURSUSAANBOD 2016

THEMACURSUSSEN

- Als overleg conflict wordt
6 september
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
13 september
- Overlast: laatste kans- en driepartijenvok.
22 september
- Schotelantennes, mooie alternatieven
4 oktober
- Woonfraude
13 oktober
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
1 november
- Overlast: juridische alternatieven
8 november
- Mutatieschade, hoe verhaal je die?
10 november
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc.
15 november
- Privacyregels voor verhuurders
17 november
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding
6 december
- Benut u al uw punten voor de woningwaardering?
8 december

NIEUWE CURSUSSEN

- Wat betekent de Wet doorstroming huurmarkt voor uw praktijk?
22 november
- Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst
29 november

BASISCURSUSSEN

- Specialisatie huurrecht voor juristen
11 augustus (25-8, 8-9, 27-10, 10-11, 24-11, 8-12)
(7 dagen + examen)
- Huurrecht bij herstructurering
8 september
- Basisopleiding huurrecht
27+28 september
- Specialisatie huurrecht
6 oktober (3-11, 24-11, 15-12, 12-1, 26-1) (5 dagen + examen)
- Inleiding huurrecht
11 oktober

VERWACHT IN 2017

- Update voor ex-cursisten Specialisatie Huurrecht
(data nog niet bekend)



DE BESCHRIJVING 'GOED' IS NIET GOED GENOEG

De enkele kwalificatie 'goed' als aanduiding van de toestand waarin onderdelen van het gehuurde zich bevinden bij de aanvang van de huurovereenkomst is niet duidelijk genoeg om daaruit te kunnen afleiden hoe de huurder het gehuurde dient op te leveren bij het einde van de huurovereenkomst, zo bepaalde het gerechtshof 's-Hertogenbosch¹ in 2015.

De verhuurder had in die uitspraak in de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst de vertrekken in de woning in een aantal onderdelen uitgesplitst. Achter elk onderdeel was een kolom opgenomen voor 'goed' of 'redelijk', waarbij alleen 'goed' was aangevinkt. Weliswaar waren de verschillende onderdelen van de woning zeer concreet en nauwkeurig uitgesplitst, maar uit de beschrijving 'goed' kon de feitelijke staat waarin de onderdelen van de woning zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevonden niet worden afgeleid. Toch gebeurt het in de praktijk nog regelmatig dat verhuurders van een dergelijke onduidelijke omschrijving gebruik maken. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor het recht hebben op mutatieschade. Indien een voldoende duidelijke beschrijving ontbreekt, wordt er namelijk van uitgegaan dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt.

Artikel 7:224 lid 1 BW bepaalt dat een huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst weer ter beschikking van de verhuurder moet stellen. De vraag is in welke staat de huurder dit moet doen. Daarbij wordt op grond van artikel 208b Overgangswet NBW onderscheid gemaakt tussen huurovereenkomsten die zijn aangegaan vóór 1 augustus 2003 en huurovereenkomsten die zijn aangegaan op of na 1 augustus 2003.

Voor huurovereenkomsten gedateerd vóór 1 augustus 2003 geldt dat de huurder wordt vermoed het gehuurde in goede staat te hebben ontvangen, hij dient het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst dan ook weer in goede staat ter beschikking van de verhuurder te stellen. In die situatie ligt het op de weg van de huurder om aan te tonen dat het gehuurde zich bij aanvang van de huurovereenkomst niet in een goede staat bevond.

Voor huurovereenkomsten gedateerd op of na 1 augustus 2003 geldt dat de huurder wordt verondersteld het gehuurde te hebben ontvangen in de staat waarin deze zich bevindt bij het einde van de huurovereenkomst, tenzij bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving is opgemaakt. In dat geval ligt het dus op de weg van de verhuurder om aan te tonen dat het gehuurde zich in een betere staat bevond bij de aanvang van de huurovereenkomst, hetgeen hij kan doen met de beschrijving. Voor huurovereenkomsten waarin geen beschrijving is opgemaakt (of waarin de beschrijving onvoldoende duidelijk is), volgt uit artikel 7:218 lid 3 BW slechts dat de huurder wordt vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen. Het is ook dan aan de verhuurder om aan te tonen dat het gehuurde zich in een betere toestand bevond bij het aangaan van de huurovereenkomst.

Kortom: het is voor verhuurders sinds 1 augustus 2003 van het grootste belang dat er een duidelijke feitelijke beschrijving van het gehuurde wordt opgemaakt bij de aanvang van de huurovereenkomst. De bewoording 'goed' leent zich hier niet voor, omdat partijen ieder een andere invulling aan dit begrip kunnen geven. Wij raden dan ook sterk aan om bij aanvang van de huurovereenkomst, naast een duidelijke feitelijke omschrijving van het gehuurde, gedateerde foto's te maken van niet alleen alle vertrekken, maar ook van de tuin, berging en in het gehuurde aanwezige installaties, zoals de verwarmingsinstallatie, het keukenblok, douchekop, etc. Foto's zeggen immers meer dan woorden. Om toekomstige discussies over de authenticiteit of datum ervan te voorkomen, is het bovendien aan te raden de foto's door de huurder te laten ondertekenen en als bijlage te voegen bij de huurovereenkomst.

¹ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 24 februari 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:601 (Huurster X/L'Escaut Woonservice).

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS

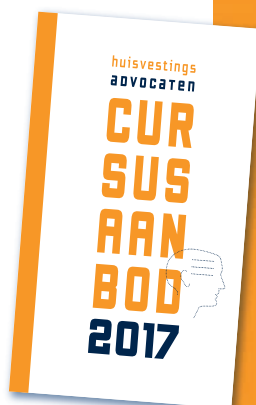


twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim van Bergenhenegouwen
mr. Rick van Yperen

Juridisch medewerker:
mr. Mendy Dibbets

Postadres
Postbus 1929
3001 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.