

HUURCOMMISSIE OP VERKEERD SPOOR

In verband met de aanleg van de spoortunnel in Delft heeft de huurcommissie de woningwaardering (WWS) en de huurprijs van een woning structureel verlaagd. In haar uitspraak heeft de huurcommissie zich gebaseerd op een verlaging van het puntenaantal voor de woonomgeving (rubriek 10 WWS), die slechts tijdelijk zal gelden, namelijk voor de duur van de aanleg van de spoortunnel. De huurcommissie heeft voorts het aantal punten voor verwarming en energieprestatie (resp. rubriek 3 en 4 WWS) verlaagd, waardoor de huurprijs nog extra wordt verlaagd. De kantonrechter Delft¹ veegt de argumenten van de huurcommissie van tafel, waardoor het oorspronkelijke aantal punten voor de woningwaardering en de oorspronkelijk geldende huurprijs blijven gelden.

In deze zaak had de huurder van een woonruimte in Delft die op korte afstand van de spoorlijn Den Haag – Rotterdam is gelegen een huurverlagingverzoek bij de huurcommissie ingediend (ex artikel 7:254 BW). De aanleiding van het verzoek was dat de huurder veel hinder ondervindt van de aanleg van de spoortunnel, een grootschalig infrastructureel project dat in 2009 is gestart en in 2017 zal zijn voltooid. Daarna volgt nog de herinrichting van het gebied dat zich uitstrekt over een strook van naar schatting ruim twee kilometer en 100-200 meter breed. De overlast bestaat uit zwaar bouwverkeer, omrijden, minder parkeerruimte, minder openbaar groen, provisorische loop- en fietsverbindingen en (ook in de woning) geluid en trillingen. De netto huurprijs bedraagt € 586,19 per maand. De door de verhuurder gehanteerde woningwaardering bedraagt 128 punten, waarvan 12,4 voor verwarming en isolatie (rubriek 3 en 4 WWS) en 9 voor de woonomgeving (rubriek 10 WWS). De huurcommissie verlaagt het puntenaantal met 5,4 van 128 tot 123, namelijk met 4 voor de woonomgeving en 1,4 in verband met de energieprestatie. Vervolgens verlaagt de huurcommissie de huurprijs van € 586,19 tot € 570,22, zijnde de maximale huurprijs bij 123 punten.

De kantonrechter te Delft oordeelt dat het stelsel van de wet niet voorziet in de huurverlaging die huurder vraagt op grond van de overlast als gevolg van de omvangrijke infrastructurele wer-

CURSUSAANBOD 2013

- Appartementsrecht
22 januari
- Opfriscursus huurrecht
29 januari
- Juridische aanpak overlast & onderhuur
7 februari
- Mutatieprocedure en ZAV
14 februari
- Basis Huurrecht
5 + 6 maart
- THEMA Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
14 maart
- Huurrecht bij herstructurering
21 maart
- THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?
26 maart
- Inleiding Huurrecht
28 maart
- KBvG Huurrecht voor deurwaarderskantoren
4 april
- THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?
9 april
- THEMA Schotelantennes; alternatieven
16 april
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten
18 april
- Juridische aanpak overlast & onderhuur
23-apr-13
- Huurrecht bedrijfsruimte
14 mei
- VSO Huurrecht
23+30 mei
- THEMA Overlast; laatste kans- en driepartijenovereenkomst: zin of onzin?
28 mei
- WSNP en huurincasso
4 juni
- Opfriscursus huurrecht
6 juni
- Huurrecht bij herstructurering
5 september
- THEMA Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
10 september
- KBvG Huurprijzenrecht voor deurwaarders
12 september
- PO Opfriscursus voortzettingbepalingen (onderhuur en medehuur) en overlast
17 september
- Appartementsrecht
19 september
- PO Verdieping Huurprijzenrecht
24 september
- THEMA Overlast; laatste kans- en driepartijenovereenkomst: zin of onzin?
26 september
- Basis huurrecht
1+2 oktober
- THEMA Schotelantennes; alternatieven
8 oktober
- Specialisatie Huurrecht
v.a. 10 oktober (5 dagen + examen)
- Inleiding Huurrecht
29 oktober
- Mutatieprocedure en ZAV
31 oktober
- PO Verdieping renovatie herstructurering
5 november
- Juridische aanpak overlast & onderhuur
7 november
- KBvG huurrecht voor deurwaarderskantoren
12 november
- THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?
14 november
- VSO Huurrecht
26 november + 3 december
- THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?
10 december

ken in de directe omgeving van zijn woning. Dit blijkt volgens de kantonrechter uit de omstandigheid dat voor de verhuurder in de huidige wetgeving geen mogelijkheid bestaat om een (extra) huurverhogingsvoorstel te doen na voltooiing van de werkzaamheden. Huurverlaging op grond van tijdelijke omstandigheden zou daarom tot het ongerijmde resultaat leiden dat de huur blijvend wordt verlaagd terwijl niet alleen aanneemelijk is dat de overlast tijdelijk is,

maar bovendien dat de woonomgeving na voltooiing van de werkzaamheden aantrekkelijker zal worden. Voorts oordeelt de kantonrechter dat de overlast van de werkzaamheden door derden in de directe omgeving van de woning in verband met de spoortunnel geen gebrek aan de woning in de zin van de wet oplevert. ■

¹ Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft; 22 november 2012; zaaknummer: 1188524 CV EXPL 12-6863



VERHUURDER AANSPRAKELIJK VOOR ASBEST IN / OM HUURWONINGEN?



Het is de laatste jaren een veel voorkomend thema: asbest in of rondom de gehuurde woning waardoor de huurder stelt schade te hebben geleden. In 2012 hebben wij meerdere procedures gevoerd op dit gebied, waarvan er twee in dit artikel zullen worden behandeld.

De eerste zaak¹ betreft een huurwoning met tuin die is gelegen naast een autohandel. Nadat brand was uitgebroken bij de autohandel, is asbest neergedaald in de directe omgeving. Zo ook in de tuin van de betreffende huurwoning. Om het asbest te verwijderen is de tuin (op kosten van de gemeente) tot een halve meter diepte afgegraven en zijn alle opstallen, zoals bestrating, beplanting, schutting en tuinhuis, verwijderd. De huurder vorderde van de verhuurder de herstelkosten ten bedrage van ruim € 16.000,- om de tuin in oorspronkelijke staat terug te brengen. Hierbij zij opgemerkt dat de huurder bijna € 8.000,- van zijn inboedelverzekering had ontvangen voor het herstel van de tuin en de verhuurder en de gemeente zand hadden geleverd om de tuin te kunnen ophogen.

De kantonrechter oordeelde dat het, door derden veroorzaakte, neerdwarrelen van asbest op het gehuurde weliswaar het gevolg is van een feitelijke stoornis door derden, maar dat de situatie die daarna ontstaat, te weten dat het gehuurde met asbest vervuild is, als een gebrek moet worden aangemerkt. Vervolgens stelt de kantonrechter dat het gebrek reeds is verholpen nu het asbest is verwijderd door de saneringswerkzaamheden. Dat door deze werkzaamheden tuin is verwoest, levert geen gebrek

op, mede nu de huurder zand heeft gekregen om de tuin te kunnen ophogen. De kosten voor het herstellen en opnieuw inrichten van de tuin moeten volgens de kantonrechter als gevolgschade worden aangemerkt. De verhuurder is alleen verplicht deze schade te vergoeden wanneer van een gebrek sprake is en dit gebrek ook aan haar kan worden toegerekend, hetgeen in casu niet het geval is. De vordering van de huurder is derhalve afgewezen.

In de tweede zaak² betrof het een huurder die bij het einde van de huurovereenkomst een asbesthoudend zeil in de woning (dat zich bevond onder twee andere lagen vloerbedekking) met een schuurmachine had proberen te verwijderen. Ook deze huurder vorderde een schadevergoeding van de verhuurder. Ditmaal, vanwege de te verwachten toekomstige (gezondheids)schade.

De kantonrechter oordeelde dat geen sprake was van een gebrek, omdat de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de woning op zichzelf beschouwd geen gebrek oplevert. Bovendien was het zelf verwijderen van het asbest op ondeskundige wijze met een schuurmachine aan de huurder toerekenbaar. Voorts oordeelde de kantonrechter dat de verhuurder adequaat had gewaarschuwd voor de gevaren van asbest door hierover informatie te verspreiden onder haar huurders. Volgens de kantonrechter mag van een professionele verhuurder meer kennis omtrent asbestgevaar in gebouwen worden verwacht dan van een gemiddelde leek, maar deze algemene bekendheid kan ook aan de huurder worden toegerekend. ■

¹ Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Brielle; 24 april 2012; WR 2012,119

² Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft; 15 november 2012; zaaknummer: 1171854 / CV EXPL 12-5197

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

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: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66

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

HUISVESTINGS-ADVOCATEN

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

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam