

Met ingang van 2020 neemt Sjoerd Jaasma in deze rubriek uitspraken van rechters onder de loep die belangrijk zijn voor bewoners van woonwagens. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?



Gebreken aan huurwagen of standplaats

Mag je huur achterhouden?

Bij verhuur is de verhuurder verplicht het gehuurde in goede staat te houden. Als huurder bent u verplicht een tegenprestatie te leveren door de huur te betalen en door het gehuurde als goed huurder te gebruiken.

Wanneer mag je huur inhouden

Huur achterhouden, oftewel opschorten zoals dat juridisch heet, bij gebreken mag soms. Voorwaarde is dan wel dat opschorting alleen is toegestaan als het gaat om een ernstig gebrek. Opschorting mag dus niet zomaar. Het is verplicht de verhuurder op de hoogte te brengen van de gebreken en aan te geven dat de betalingen opgeschort worden totdat het gebrek verholpen is. Het is daarbij verstandig niet de hele huur achter te houden maar een deel.

Ernstige gebreken

Huur inhouden mag dus alleen als er sprake is

van ernstige gebreken. Wat zijn dat dan? Er zijn 3 soorten gebreken waarbij u de Huurcommissie kunt inschakelen:

Categorie A: zeer ernstige gebreken. Bijvoorbeeld:

- geen daglicht in de woning
- geen wc, bad, douche, wastafel of keuken met stromend water en afvoer
- geen afsluitbare deuren of ramen, waardoor anderen de woning in kunnen

Categorie B: ernstige gebreken. Bijvoorbeeld:

- ernstige schimmel en houtrot
- ernstige lekkage door regen
- geen goede afvoer van rook en verbrandingsgassen
- verzakte of scheefstaande buitenmuren

Categorie C: overige ernstige gebreken. Bijvoorbeeld:

- ernstige stank- en vochtoverlast door slechte



Door **Sjoerd Jaasma**,
advocaat woonwagenzaken

- ventilatie
- ernstige lekkage van leidingen
- ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

Deze lijst hanteert de huurcommissie en kunt u aanhouden als voorbeelden van ernstige gebreken waarbij huuropschorting, tenminste een deel daarvan gerechtvaardigd kan zijn. Let wel op: er wordt streng naar gekeken door de rechter. Als het gebrek verholpen is, moet u de volledige huur alsnog betalen.

Huurvermindering

De wet regelt dat een huurder, als een gebrek het huurgenot aantast, een volledige of gedeeltelijke huurvermindering kan vorderen bij de huurcommissie of de rechter. Dit kan een huurder alleen doen binnen zes maanden nadat het gebrek is ontstaan. Deze huurprijsvermindering hoeft - anders dan de opgeschorte huur! - na opheffing van het gebrek niet alsnog te worden betaald. De huurder heeft tijdens de looptijd van deze vermindering immers hinder ondervonden van het gebrek.

Huur opschorten

Veel huurders kiezen er tegenwoordig echter voor om over te gaan tot huuropschorting, omdat zij dit zonder tussenkomst van de rechter of huurcommissie kunnen doen. Hieraan zijn echter wel de nodige risico's verbonden:

- Anders dan bij huurvermindering is er sprake van 'uitstel' en niet van 'afstel'.
- Als de reden tot opschorting onrechtmatig wordt geacht door de rechter, kan dit gevolgen hebben voor de huurovereenkomst. Er is dan sprake van wanprestatie. Een gevolg daarvan kan zijn dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en de huurder op straat komt te staan.
- Opschorting van de volledige huur is volgens de rechter alleen in zeer uitzonderlijke gevallen

gerechtvaardigd.

Terugbetalen

Mochten de gebreken opgelost zijn, dan dient u de achtergehouden huur alsnog te betalen. Dat is niet zo als de rechter of de huurcommissie uitspraak heeft gedaan waarbij de huur al dan niet tijdelijk is verlaagd. Dat hoeft u dan niet alsnog te betalen als de gebreken opgelost zijn.

Uitspraak rechter

Op 31 oktober 2023 heeft de rechter in Overijssel nog een woonwagenbewoner uit zijn wagen gezet omdat er sprake was van een huurachterstand van bijna 8000 euro. Inmiddels waren de gebreken kennelijk hersteld maar was er dus een enorme achterstand ontstaan en die werd niet meer ingelopen. Let dus goed op met het achterhouden van de huur. Beter is het, als de verhuurder weigert de gebreken te herstellen, naar de Huurcommissie te stappen. Dat is ook veruit de goedkoopste weg voor u.

Voor meer informatie over de inhoud van dit artikel, kunt u contact opnemen met advocaat Sjoerd Jaasma.

Adres: Nijenburg 75
1081 GE Amsterdam
Tel. 020-5400170
fax. 020-5400179
e-mail: jaasma@actoradvocaten.nl
website: actoradvocaten.nl