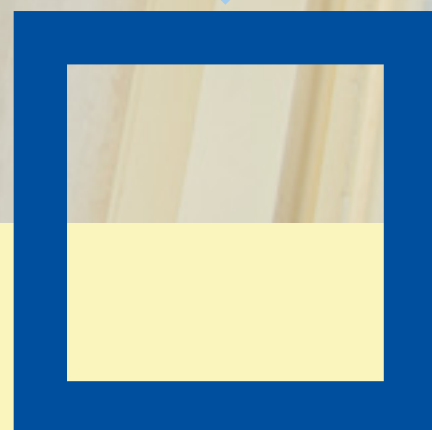
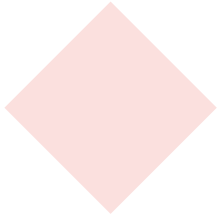


Gebrekenboek



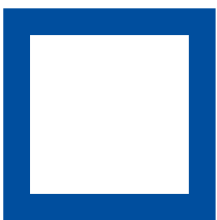




Versiebeheer

De voorliggende versie vervangt het gebrekenboek van 1 juli 2022. Het beleidsboek is op de onderstaande punten gewijzigd.

- In hoofdstuk 3 zijn de procedurele regels aangevuld met procedurele regels inzake drie procedures die relevant zijn voor het gebrekenboek: gebrekenprocedure (7:257 BW), toetsing aanvangshuurprijs (7:249 BW) en herstel gebreken (4 lid 3 Uhw).
- In hoofdstuk 5 zijn er drie gebreken opgenomen in de aanvullende lijst bij Categorie C: rookmelders, ongedierte en asbest.





Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen over de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken. Bij de uitvoering van deze taak moet de Huurcommissie zich houden aan wet- en regelgeving. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit gebrekenboek heeft als doel om inzicht te bieden in het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie met betrekking tot de categorieën gebreken en tekortkomingen die zich kunnen voordoen in een huurwoning en de daarbij behorende huurprijsverlaging. Hierin staan de beleidslijnen waar de Huurcommissie vanuit gaat. De Huurcommissie zal dus handelen volgens deze beleidslijnen en alleen gemotiveerd afwijken voor zover het voorliggende geschil daartoe noopt vanwege onevenredige gevolgen voor belanghebbende(n) bij onverkorte toepassing van dit beleid.

Door nieuwe wetgeving of aanpassing van het uitvoeringsbeleid komt er regelmatig een nieuwe versie van het gebrekenboek. Deze versie van het gebrekenboek geldt voor de procedure op grond van artikel 7:257 lid 2 Burgerlijk Wetboek op die zaken waarbij de huurder de gebrekenmelding heeft gedaan op of na 1 juli 2022. Bij de procedure op grond van artikel 7:249 Burgerlijk Wetboek is deze versie van het gebrekenboek van toepassing op die zaken waarbij de ingangsdatum van de huurovereenkomst valt op of na 1 juli 2023.

Het bestuur van de Huurcommissie,

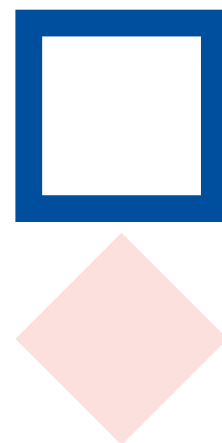
Den Haag 1 juli 2023



Inhoudopgave

Voorwoord	4
Hoofdstuk 1 – Inleiding	8
Hoofdstuk 2 – Juridisch kader	10
2.1 Gebreken in een woonruimte	10
2.2 Gebreken en tekortkomingen buiten de onderhoudsplicht van de verhuurder	11
2.3 Drie categorieën gebreken	11
Hoofdstuk 3 – Procedurele regels	13
3.1 Toetsing aanvangshuurprijs (7:249 BW)	13
3.1.1 Geen verplichte gebrekenmelding	13
3.1.2 Onderzoek bij toetsing aanvangshuurprijs	13
3.1.3 Peildatum	14
3.1.4 Ingangsdatum tijdelijke huurverlaging	14
3.2 Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (7:257 BW)	14
3.2.1 Keuzemogelijkheid	14
3.2.2 Gebrekenmelding	14
3.2.3 Indieningstermijn	14
3.2.4 Onderzoek bij huurverlaging op grond van gebreken	14
3.2.5 Peildatum	15
3.2.6 Begindatum tijdelijke huurprijsverlaging	15
3.2.7 Vaststellen huurprijs	15
3.2.8 Duur tijdelijke huurprijsverlaging	15
3.2.9 All-in prijs	15
3.2.10 Kale huurprijs ontbreekt	16
3.3 Herstel gebreken (artikel 4 lid 3 Uhw)	16
3.3.1 Indienen verzoek	16
3.3.2 Beoordeling Huurcommissie	16
3.3.3 Beëindiging huurprijsvermindering	16
3.4 Inschakelen van externe deskundige	16

Hoofdstuk 4 – Gebreken categorieën A, B en C	18
4.1 CATEGORIE A - zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	19
4.2 CATEGORIE B - ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	24
4.3 CATEGORIE C - overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf	26
4.4 Aanvullende bepalingen voor woonwagens en standplaatsen	31
Hoofdstuk 5 – Aanvullende C-lijst	32
5.1 Inhoudsopgave aanvullende lijst Categorie C	33
5.2 Aanvullende lijst bij Categorie C	34
Hoofdstuk 6 – Tijdelijke huurverlaging	50
6.1 Maximale tijdelijke huurverlaging	50
6.2 Situaties waarbij een minder vergaande huurverlaging kan worden uitgesproken	51
6.3 Meerdere gebreken in woning	53
6.4 Bij gebreken geen huurverhoging mogelijk	54
Bijlage – Verklarende woordenlijst	55



Hoofdstuk 1 – Inleiding

In dit gebrekenboek staat hoe de Huurcommissie een geschil behandelt en tot een uitspraak komt als een huurder en verhuurder het niet eens zijn over de huurprijs als er gebreken zijn. Het gebrekenboek is een beleidsdocument van de Huurcommissie en speelt een rol bij twee procedures:

- huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken zoals volgt uit artikel 7:257 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW);
- toetsing aanvangshuurprijs zoals volgt uit artikel 7:249 BW.

De wettelijke grondslag van het gebrekenboek is te vinden in artikel 3a lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en artikel 6 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw). Met het gebrekenboek geeft de Huurcommissie inzicht in haar uitvoeringsbeleid ten aanzien van ernstige gebreken en tekortkomingen die zich kunnen voordoen in een huurwoning en de daarbij behorende verlaging van de huurprijs. De opbouw van het gebrekenboek is als volgt.

In hoofdstuk 2 staat het juridisch kader dat geldt voor procedures toetsing aanvangshuur (7:249 BW) en huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (7:257 lid 2 BW). Hierin wordt aandacht besteed aan het begrip 'gebrek', welke gebreken de verhuurder niet hoeft te verhelpen en welke drie categorieën gebreken er zijn. In hoofdstuk 3 worden kort de procedurele regels besproken ter bevordering van een ordentelijk en voortvarende afdoening van het geschil.

In hoofdstuk 4 staan de drie lijsten met gebreken opgenomen, die zijn vastgelegd in Bijlage II bij het Bhw, met toelichting van de Huurcommissie. In deze gebrekenlijsten wordt een onderscheid gemaakt tussen de categorieën A, B en C. De lijst met gebreken van categorie A zijn zeer ernstige gebreken en tekortkomingen. De lijst van categorie B bevat de ernstige gebreken en tekortkomingen. In de lijst van categorie C staan overige ernstige gebreken en tekortkomingen. Dit onderscheid is van belang gelet op de maximale tijdelijke huurverlaging die kan worden uitgesproken door de Huurcommissie.

- Bij een gebrek in categorie A kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 20% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie B kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 30% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

In de toelichting van ieder gebrek staat uiteengezet hoe de Huurcommissie uitleg geeft aan de verschillende categorieën gebreken zoals opgenomen in de wet.

De gebreken in de C-categorie zijn, anders dan de A- en B-categorieën, niet limitatief. De Huurcommissie heeft bij de C-categorie de mogelijkheid gekregen om deze aan te vullen. De categorie C bestaat daarom uit twee delen: 1) de overige ernstige gebreken en tekortkomingen zoals volgt uit Bijlage II Bhw en 2) een aanvullende C-lijst, opgesteld en bijgehouden door de Huurcommissie. In hoofdstuk 5 is deze aanvullende C-lijst opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie ten aanzien van haar bevoegdheid om een tijdelijke huurverlaging over de huurprijs uit te spreken. Tot slot lichten we in de bijlage een aantal bouwkundige termen toe die in dit gebrekenboek staan.



Hoofdstuk 2 – Juridisch kader

De Huurcommissie heeft als taak om uitspraak te doen over de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken. De Huurcommissie heeft bij twee procedures, namelijk bij huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (artikel 7:257 lid 2 BW) en toetsing aanvangshuurprijs (artikel 7:249 BW), de bevoegdheid om een tijdelijke huurverlaging uit te spreken indien sprake is van een gebrek in de woonruimte.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat door de Huurcommissie onder een gebrek wordt verstaan en welke gebreken tot een huurverlaging kunnen leiden. Verder komt aan bod welke gebreken en tekortkomingen niet onder de onderhoudsplicht van de verhuurder vallen. Tot slot worden de verschillende categorieën A, B en C gebreken nader toegelicht.

2.1 Gebreken in een woonruimte

Als er sprake is van één of meerdere gebreken in een huurwoning, dan kan dit aanleiding zijn voor een huurprijsverlaging.¹ Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een gebrek, is het nodig om te weten wat wordt bedoeld met 'een gebrek'. Volgens artikel 7:204 lid 2 BW is de definitie van een gebrek: *'Een staat of een eigenschap óf een andere omstandigheid van het gehuurde, die niet aan de huurder is toe te rekenen, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten'*.

Bovendien is het van belang om te weten wanneer sprake is van een gebrek bij een woonruimte. Dit wordt verder uitgewerkt in artikel 7:241 BW. Hierin staat opgenomen dat *'Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. Van de krachtens dit artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken'*. In het Bhw heeft de wetgever de zogenoemde gebrekenlijsten opgenomen. Deze gebrekenlijsten bevatten een opsomming van gebreken die in ieder geval als gebrek worden aangemerkt en welke zijn opgenomen in bijlage II van het Bhw. Als de huurder op grond van artikel 7:257 lid 2 BW of op grond van artikel 7:249 BW een verzoek bij de Huurcommissie indient, gaat de Huurcommissie bij haar oordeel of er sprake is van een gebrek dat kan leiden tot een huurprijsverlaging, uit van het begrip 'gebrek' zoals volgt uit artikel 7:241 BW en is geconcretiseerd in de gebrekenlijsten. Dit volgt uit artikel 7:257 lid 2 BW en wordt bevestigd in artikel 1a Uhw waar bij de begripsomschrijvingen toegelicht wordt dat het begrip 'gebrek' hetzelfde inhoudt als in artikel 7:241 BW.

Dit betekent dat het begrip 'gebrek' in artikel 7:241 BW minder ruim is gedefinieerd dan het begrip 'gebrek' in artikel 7:204 BW. Voor de Huurcommissie heeft een gebrek zoals volgt uit de

¹ Artikel 7:257 lid 2 BW en artikel 16 Uhw.

Uhw betrekking op een beperktere categorie gebreken dan die gebreken die onder de omschrijving van artikel 7:204 lid 2 BW vallen.

In dit gebrekenboek is opgenomen wat in ieder geval als 'een gebrek' wordt gezien door de Huurcommissie. Deze gebreken volgen uit artikel 6 Bhw en uit bijlage II bij het Bhw en daar is de Huurcommissie ook aan gebonden. Deze gebreken geven doorgaans aanleiding tot een tijdelijke huurverlaging totdat de gebreken zijn verholpen, tenzij omstandigheden zich voordoen die niet een tijdelijke huurverlaging rechtvaardigen.²

2.2 Gebreken en tekortkomingen buiten de onderhoudsplicht van de verhuurder

De volgende gebreken en tekortkomingen vallen niet onder de onderhoudsplicht van de verhuurder. Ze kunnen dan ook niet leiden tot een tijdelijke verlaging van de huurprijs op grond van onderhoudsgebreken.

- Gebreken en tekortkomingen welke betrekking hebben op de door de zittende huurder op eigen kosten aangebrachte voorzieningen, de zogenoemde zelf aangebrachte voorziening.
- Gebreken en tekortkomingen waarvan de onderhoudsverplichting volgens de overeenkomst tussen huurder en verhuurder voor rekening komt van de huurder. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat de zittende huurder de onderhoudsverplichting van een zelf aangebrachte voorziening die door de vorige huurder is aangebracht, uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- Gebreken en tekortkomingen waarvan de herstelverplichting van klein onderhoud volgens art. 7:217 BW voor rekening en risico komen van de huurder. In het Besluit kleine herstellingen is nader uitgewerkt wanneer de huurder in een woonruimte verantwoordelijk is voor klein onderhoud. In de bijlage van dit besluit is een niet-limitatieve lijst opgenomen van werkzaamheden die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is.³
- Gebreken en tekortkomingen die aan de huurder toe te rekenen zijn. Zo kan een gebrek worden veroorzaakt door ondeskundig of oneigenlijk gebruik door de zittende huurder.

2.3 Drie categorieën gebreken

In bijlage II bij het Bhw worden drie categorieën gebreken benoemd: een A-, B- en C-categorie. In deze categorieën staan de gebreken beschreven waarbij de Huurcommissie de mogelijkheid heeft om de huurprijs tijdelijk te verlagen:

- Categorie A: dit zijn de zeer ernstige gebreken en tekortkomingen;
- Categorie B: dit zijn de ernstige gebreken en tekortkomingen;
- Categorie C: dit is een niet-limitatieve 'restcategorie' met daarin overige ernstige gebreken en tekortkomingen.

Dit onderscheid is belangrijk omdat dit de maximale tijdelijke huurverlaging bepaalt die de Huurcommissie kan uitspreken. Lees hierover meer in hoofdstuk 6.

De gebreken in de categorieën A en B zijn limitatief. Dit betekent dat er geen wettelijke grondslag bestaat voor de Huurcommissie om deze categorieën uit te breiden met andere gebreken en tekortkomingen. De Huurcommissie geeft wel in het gebrekenboek een uitleg over deze gebreken.

² [Zie hoofdstuk 6 voor meer informatie over de tijdelijke huurverlaging die de Huurcommissie kan uitspreken.](#)

³ [Zie bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen.](#)

De gebreken in de C-categorie zijn, anders dan de A- en B-categorieën, niet limitatief.⁴ De Huurcommissie heeft bij de C-categorie de mogelijkheid om deze aan te vullen met andere gebreken. In bijlage II van het Bhw wordt hiervoor het volgende criterium gehanteerd: *'Ernstige gebreken en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte die het woongenot ernstig schaden maar die niet behoren tot de gebreken of tekortkomingen in de categorieën A en B'*. Dit betekent dat de Huurcommissie de categorie C kan aanvullen met ernstige gebreken of tekortkomingen die het woongenot ernstig schaden. De categorie C bestaat daarmee uit twee delen: 1) de overige ernstige gebreken en tekortkomingen zoals opgesomd uit bijlage II Bhw en 2) een aanvullende C-lijst, opgesteld en bijgehouden door de Huurcommissie. De Huurcommissie zorgt ervoor dat deze aanvullende C-lijst regelmatig wordt bijgewerkt met gebreken die zijn uitgesproken maar nog niet in de C-lijst zijn opgenomen.⁵

⁴ [Bijlage II Bhw](#).

⁵ Dit is conform de nota van toelichting bij het besluit van 6 februari 1999, Stb. 1999, 69.



Hoofdstuk 3 – Procedurele regels

Hieronder wordt ingegaan op de procedurele regels bij de Huurcommissie ten aanzien van de drie procedures waar het gebrekenboek een rol speelt:

- 1) toetsing aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 BW;
- 2) huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken ex artikel 7:257 BW;
- 3) herstel gebreken ex artikel 4 lid 3 Uhw.

3.1 Toetsing aanvangshuurprijs (7:249 BW)

Als de huurder een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW indient, dan doet de Huurcommissie uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.⁶ Bij deze procedure toetst de Huurcommissie twee zaken. In de eerste plaats wordt vastgesteld of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte. In de tweede plaats toetst de Huurcommissie of sprake is van ernstige gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren én of deze ernstige gebreken redenen geven om de huurprijs tijdelijk te verlagen.⁷ De uitgebreide procedurele regels van de 7:249 BW procedure staan verder uitgewerkt in de beleidsboeken waarderingsstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.

3.1.1 Geen verplichte gebrekenmelding

Het is in deze procedure niet verplicht dat de huurder de gebreken heeft gemeld bij de verhuurder. De reden daarvan is dat van de verhuurder verwacht mag worden dat hij bekend is met de toestand van de woning op het moment dat hij een nieuwe huurovereenkomst aangaat. De Huurcommissie verwacht wel dat de huurder in het verzoekschrift de gebreken aangeeft die bij het begin van de huurovereenkomst aanwezig waren in de woning. De Huurcommissie beoordeelt of er ernstige gebreken zijn zoals volgt uit het gebrekenboek en, zo ja, of de huurprijs tijdelijk verlaagd wordt.

3.1.2 Onderzoek bij toetsing aanvangshuurprijs

De Huurcommissie onderzoekt of er ernstige gebreken zijn in de woonruimte. Meestal worden de gebreken in de woning onderzocht door een onderzoeker van de Huurcommissie, maar dit is niet altijd mogelijk en/of noodzakelijk. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat de huurder inmiddels is verhuisd, het gebrek reeds is hersteld of als de Huurcommissie in sommige gevallen niet beschikt over de technische kennis en/of apparatuur om het gebrek te onderzoeken. Het onderzoek is beperkt tot de gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren. Als het voor de onderzoeker van de Huurcommissie niet mogelijk is om vast te stellen of de gebreken bij aanvang aanwezig waren, dan wordt dit genoteerd in het rapport van onderzoek.

⁶ Artikel 11 lid 3 Uhw.

⁷ Artikel 4 lid 2 sub a Uhw jo. Artikel 12 Uhw.

Indien het gebrek reeds is hersteld of de huurder is verhuisd voordat een onderzoek in de woonruimte heeft kunnen plaatsvinden, dan worden stukken opgevraagd aan partijen ten aanzien van de gestelde klachten. Op basis daarvan wordt beoordeeld of sprake is van een gebrek.

3.1.3 Peildatum

De peildatum voor het onderzoek is de toestand op het tijdstip waarop de huurovereenkomst is aangevangen. Dit betekent dat de gebreken die niet aanwezig waren bij de aanvang van de huurovereenkomst niet worden meegenomen door de Huurcommissie.

3.1.4 Ingangsdatum tijdelijke huurverlaging

De Huurcommissie stelt vast of en, zo ja, welke gebreken tot een huurprijsverlaging leiden en welke huurprijs, gelet op deze gebreken, redelijk is. Als de Huurcommissie een tijdelijke huurprijsverlaging toekent, dan gaat de tijdelijke huurprijsverlaging in op de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

3.2 Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (7:257 BW)

Als de huurder een verzoek indient voor huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken, dan doet de Huurcommissie uitspraak over een tijdelijke verlaging van de huur door onderhoudsgebreken.⁸

3.2.1 Keuzemogelijkheid

De huurder moet een keuze maken om zijn vordering tot huurprijsvermindering wegens gebreken op grond van artikel 7:257 lid 2 BW in te dienen bij de Huurcommissie of een procedure te starten bij de kantonrechter op grond van artikel 7:207 lid 1 BW. De procedure bij de kantonrechter zoals volgt uit artikel 7:207 lid 1 BW biedt meer mogelijkheden omdat het begrip 'gebrek' daarvoor ruimer is gedefinieerd ex artikel 7:204 lid 2 BW dan bij de procedure ex artikel 7:257 lid 2 BW.

3.2.2 Gebrekenmelding

De huurder kan een tijdelijke huurprijsvermindering vorderen vanaf het moment dat de verhuurder in kennis is gesteld van de gebreken.⁹ Dit wordt de gebrekenmelding genoemd. Hierbij is het van belang dat de huurder kan aantonen per welke datum de verhuurder op de hoogte is gesteld van de gebreken zodat de Huurcommissie dit kan vaststellen.

3.2.3 Indieningstermijn

De verhuurder heeft, na de gebrekenmelding, zes weken de tijd om de gebreken te verhelpen. Als de verhuurder de gebreken niet binnen de termijn van zes weken heeft verholpen, dan kan de huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie.¹⁰ Voorbeeld: als de gebrekenmelding is verzonden op 13 april 2023 dan kan het verzoekschrift vanaf 26 mei 2023 worden ingediend. Als de huurder binnen de termijn van zes weken een reactie krijgt van de verhuurder met de mededeling dat de gebreken niet worden verholpen, kan de huurder direct een verzoek indienen bij de Huurcommissie.

3.2.4 Onderzoek bij huurverlaging op grond van gebreken

De Huurcommissie onderzoekt of er ernstige gebreken zijn in de woonruimte die het woongenot ernstig schaden zoals benoemd in het gebrekenboek.¹¹ Meestal worden de gebreken in de woning onderzocht door een onderzoeker van de Huurcommissie, maar dit is niet altijd mogelijk en/of noodzakelijk. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat de huurder inmiddels is verhuisd, het gebrek

⁸ Artikel 4 lid 2 sub e Uhw.

⁹ Artikel 7:207 lid 1, 7:222 en 7:257 lid 1 BW.

¹⁰ Artikel 7:257 lid 2 BW jo. artikel 16 Uhw.

¹¹ Artikel 6 lid 2 Bhw.

reeds is hersteld of indien de Huurcommissie niet beschikt over de technische kennis en/of apparatuur om het gebrek te onderzoeken. Een onderzoek in de woonruimte is dan niet zinvol.¹²

Indien het gebrek reeds is hersteld of de huurder is verhuisd voordat een onderzoek in de woonruimte heeft kunnen plaatsvinden, dan worden stukken opgevraagd aan partijen ten aanzien van de gestelde klachten. Op basis daarvan wordt beoordeeld of sprake is van een gebrek.

Het onderzoek is beperkt tot de genoemde gebreken in de gebrekenmelding, ook wel kennisgeving, aan de verhuurder. Andere gebreken die niet zijn genoemd in de gebrekenmelding naar de verhuurder, worden alleen meegenomen als deze gebreken van 'zodanige aard of samenhang zijn, dat zij ook zonder kennisgeving aan de verhuurder bekend moesten zijn'.¹³

3.2.5 Peildatum

De peildatum voor het onderzoek is de toestand op het tijdstip waarop de huurder de gebrekenmelding aan de verhuurder heeft verzonden.¹⁴

3.2.6 Begindatum tijdelijke huurprijsverlaging

De Huurcommissie stelt vast of en, zo ja, welke gebreken tot een huurprijsverlaging leiden en welke lagere kale huurprijs, in verhouding staat tot de geconstateerde gebreken. Als de Huurcommissie een tijdelijke huurprijsverlaging toekent, dan gaat de verlaging in op de eerste dag van de maand, na de maand waarin de huurder de gebreken heeft gemeld bij de verhuurder.¹⁵ Hierbij geldt dat geen tijdelijke huurverlaging kan worden gevraagd over een langere periode dan zes maanden voorafgaand aan het indienen van het verzoekschrift. Voorbeeld: de gebrekenmelding is van 13 april 2023 en het verzoekschrift wordt ingediend op 13 december 2023. Dit betekent dat de tijdelijk verlaagde kale huurprijs zes maanden vóór 13 december kan ingaan, te weten op de eerste dag van de maand volgend op 13 juni 2023, zijnde 1 juli 2023.

3.2.7 Vaststellen huurprijs

Bij het vaststellen van de huurprijs in het kader van een tijdelijke huurverlaging wordt uitgegaan van de kale huurprijs die gold op de laatste dag van de maand voor de begindatum van de tijdelijke huurprijsverlaging. Voorbeeld: de gebrekenmelding is gedaan op 10 juni 2023. De begindatum van de tijdelijke huurprijsverlaging is op 1 juli 2023. De laatste dag van de maand voor de begindatum van de tijdelijke huurverlaging is 30 juni. Op 30 juni 2023 bedraagt de kale huurprijs € 500,00. Er moet in dit geval worden uitgegaan van een kale huurprijs van € 500,00, waarop een kortingspercentage kan worden toegepast.

3.2.8 Duur tijdelijke huurprijsverlaging

Nadat de in de uitspraak vermelde gebreken zijn verholpen, is de tijdelijke huurverlaging van de kale huurprijs niet meer van toepassing vanaf de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin deze gebreken zijn hersteld.

3.2.9 All-in prijs

Als bij de toetsing blijkt dat er sprake is van een all-in prijs, wordt deze prijs allereerst ambtshalve door de Huurcommissie gesplitst in 55% kale huurprijs en 25% voorschot voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten, waarna de ambtshalve gesplitste kale huurprijs tijdelijk verlaagd zal worden. Als er geen huurverlaging wordt uitgesproken hoeft de kale huurprijs niet eerst te worden vastgesteld en wordt de all-in prijs niet gesplitst.

¹² Zie paragraaf 3.3 voor meer informatie.

¹³ Artikel 16 lid 2 Uhw.

¹⁴ Artikel 16 lid 2 Uhw.

¹⁵ Artikel 16 lid 3 Uhw.

3.2.10 Kale huurprijs ontbreekt

Indien de kale huurprijs op de peildatum niet vastgesteld kan worden bij gebrek aan gegevens daarover, dan wordt wel een inhoudelijke uitspraak gedaan over de gebreken in de woonruimte, waarbij de geldende huurprijs niet wordt genoemd in de uitspraak, maar enkel het (eventuele) gebrek en een daaraan gekoppeld verlagingspercentage. Partijen moeten na de uitspraak zelfonderling nagaan welk geldbedrag met het verlagingspercentage gepaard gaat.

3.3 Herstel gebreken (artikel 4 lid 3 Uhw)

Als huurder en verhuurder een meningsverschil hebben over het al dan niet verholpen zijn van het gebrek, dan kan de verhuurder de Huurcommissie verzoeken hierover een uitspraak te doen.¹⁶ Hiervoor kan de procedure 'Melding herstel gebreken' gestart worden bij de Huurcommissie.

3.3.1 Indienen verzoek

Als de huurder de oude huurprijs niet betaalt of laat weten het niet eens te zijn met het herstel van *het gebrek* en partijen komen er onderling niet uit, kan de verhuurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie waarin wordt verzocht om uitspraak te doen of de eerdere genoemde gebreken zijn hersteld.

3.3.2 Beoordeling Huurcommissie

Als de Huurcommissie oordeelt dat *het gebrek* is hersteld, wordt in de uitspraak aangegeven in welke maand de opheffing van het gebrek heeft plaatsgevonden en per wanneer de geldende kale huurprijs weer in rekening mag worden gebracht. Als de Huurcommissie oordeelt dat *de gebreken* niet zijn opgeheven dan wel gedeeltelijk zijn opgeven, vermeldt de Huurcommissie dit in de uitspraak en blijft de tijdelijke huurprijsvermindering van kracht, of wijzigt het kortingspercentage, tot *de gebreken* wel zijn hersteld.

3.3.3 Beëindiging huurprijsvermindering

De tijdelijk verlaagde huurprijs wordt opgeheven in de eerste van de maand volgend op de maand waarin de gebreken zijn verholpen. De Huurcommissie heeft als beleid vastgesteld dat het niet mogelijk is om met ingang van een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het indienen van het verzoek, de beëindiging van de tijdelijke huurverlaging uit te spreken, ook al ligt de datum van herstel langer terug.

3.4 Inschakelen van externe deskundige

In veel gevallen heeft de Huurcommissie voldoende technische kennis om de aanwezigheid van een genoemd gebrek of tekortkoming vast te stellen. In sommige gevallen heeft de Huurcommissie niet de benodigde apparatuur en/of specialistische kennis om de gebreken vast te stellen. In dat geval moet de huurder (de stellende partij) bewijzen dat er sprake is een gebrek.

De huurder moet dan zelf (eventueel in samenwerking met de verhuurder) een onderzoek laten doen door een onafhankelijk en deskundig bureau om het gebrek aan te tonen. Als de huurder het zogenoemde deskundigenrapport niet kan aanleveren, dan kan de Huurcommissie niet vaststellen dat sprake is van een gebrek. In dit geval zal het verzoek om een tijdelijke huurverlaging uit te spreken wegens de desbetreffende klacht niet gehonoreerd worden.

Huurders moeten, als de rapporteur van de Huurcommissie het gebrek niet kan vaststellen, een onafhankelijk en deskundig bureauonderzoek laten doen voor de volgende onderzoeken naar gebreken:

¹⁶ Artikel 16 lid 4 jo. artikel 12 lid 5 Uhw.

- een akoestisch onderzoek in verband met ernstige geluidsoverlast of onvoldoende geluidsisolatie (gebreken C3 en C7);
- bouwkundig inspectierapport ten aanzien van het functioneren van het afvoerkanaal (gebrek B4);
- onderzoek naar het functioneren van technische installaties, zoals een verwarmingsinstallatie, lift of Cv-ketel (gebreken C2, Cqa en Cqc);
- inspectierapport over losliggende leidingen en/of onvoldoende afscherming van bedrading (gebrek Cqb1);
- onderzoek naar loodgehalte in drinkwater (Cqd3). De huurder moet dit gebrek via een expertiseraapport aantonen indien loden leidingen visueel niet zichtbaar zijn;
- onderzoek naar onvoldoende warm water bij een individuele warmwatervoorziening (Cqd1 en Cqd2);
- onderzoek naar de koudwaterinstallatie in verband met een verhoogde kans op legionellabacterie (Cqd4);
- asbestinspectierapport in verband met de aanwezigheid van asbest (X1);
- onderzoek naar de bouwkundige staat van het gehuurde in het geval van overlast door ongedierte (X2);
- onderzoek naar het niet-functioneren van de rookmelder (U1);
- deskundigenrapport over warmteoverlast binnen de woonruimte.

Hoofdstuk 4 – Gebreken categorieën A, B en C



Hoofdstuk 4 bevat drie lijsten met gebreken, zoals vermeld in bijlage II bij het Bhw. Deze lijsten zijn vergezeld van een toelichting van de Huurcommissie. In paragraaf 4.1 de categorie A-lijst, in paragraaf 4.2 de categorie B-lijst en in paragraaf 4.3 de categorie C-lijst. Paragraaf 4 benoemt de aanvullende voorwaarden voor woonwagens en standplaatsen. De gebreken in de categorieën A en B zijn limitatief. Dit betekent dat er geen wettelijke grondslag is om deze categorieën uit te breiden met andere gebreken en tekortkomingen. De gebreken in de C-lijst zijn niet limitatief. In hoofdstuk 5 zijn de aanvullingen van de Huurcommissie op de C-lijst opgenomen.

In de tabellen hieronder is in de linker kolom de tekst van het betreffende gebrek of tekortkoming aan of ten aanzien van de woonruimte vermeld. In de rechter kolom is een toelichting van de Huurcommissie opgenomen ter verduidelijking van de omschreven gebreken en tekortkomingen.

In de toelichting kan worden verwezen naar de desbetreffende paragrafen en artikelen van het Bouwbesluit 2012.¹⁷

¹⁷ [Stb. 2011. 416, in werking getreden per 1 april 2012, laatstelijk gewijzigd bij het Besluit van 11 november 2021.](#)

4.1 CATEGORIE A - zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
1. Er is geen aansluiting van de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, op het openbaar vuilwaterriool, als bedoeld in afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012, of op een alternatief verwerkingsstelsel voor huishoudelijke afvalstoffen.	Binnen de woonruimte of het woongebouw dient een lucht- en waterdicht rioleringsstelsel aanwezig te zijn. In plaats van aansluiting op het openbaar rioleringsnet kan als alternatief systeem worden genoemd het lozen op open water via een septictank. Het voorgaande is op zelfstandige en onzelfstandige woonruimte alsmede op woonwagens en standplaatsen van toepassing (hoofdstuk 6 afd. 6.4 art. 6.15 en 6.16 BB2012). Opgemerkt dient te worden dat een zgn. chemisch toilet als roerend dient te worden aangemerkt (geen aansluiting op een (drink) watervoorziening en rioleringsstelsel).
2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, het vertrek waarin de kookgelegenheid zich bevindt, het hoofd woonvertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de paragrafen 3.6.2 en 3.8.2 van het Bouwbesluit 2012.	In een verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte dient luchtverversing mogelijk te zijn door middel van toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht. De afvoer van binnenlucht dient bij een toilet- of badruimte rechtstreeks naar buiten plaats te vinden. Voor de toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht van en naar een verblijfsruimte is indirecte aan- en afvoer ook toegestaan, bijvoorbeeld via een andere verblijfsruimte of een verkeersruimte. De genoemde tekortkoming heeft uitsluitend betrekking op het wel of niet aanwezig zijn van ventilatiemogelijkheden als bedoeld in hoofdstuk 3 afd. 3.6.2 art. 3.37, 3.38 en 3.40 lid 4 en 5 BB2012. Onvoldoende ventilatie komt aan de orde in Categorie C onder punt [1].

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofd- woon- of het slaapvertrek, als bedoeld in hoofdstuk 3 afd. 3.11.2 van het Bouwbesluit 2012.</p>	<p>Bedoeld wordt hier dat in de genoemde vertrekken in het geheel geen daglichttoetreding plaatsvindt als bedoeld in hoofdstuk 3 afd. 3.11.2 BB2012. Onvoldoende daglichttoetreding komt aan de orde in Categorie C onder punt [5].</p>
<p>4a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in paragraaf 4.2.2 van het Bouwbesluit 2012 die is voorzien van een toiletspot die is aangesloten op de voorziening van afvalwater en faecaliën, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>4b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte, als bedoeld onder a.</p>	<p>Om een perceel(sgedeelte) als woonruimte aan te kunnen merken dient er ten minste een afsluitbaar (al dan niet gemeenschappelijk) toilet aanwezig te zijn (hoofdstuk 4 afd. 4.2.2 BB2012).</p> <p>Een toiletruimte dient een minimale vloeroppervlakte te hebben van 0,64 m², met een breedte van ten minste 0,6 meter en een hoogte boven de vloer van ten minste 2 meter.</p> <p>De oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau (NEN 2580).</p> <p>Zelfstandige woonruimte: Op grond van het BB2012, behoeft het eigen toilet niet per definitie binnen de woonruimte of het woongebouw aanwezig te zijn, maar kan deze ook bijvoorbeeld in de buitenberging zijn gesitueerd.</p> <p>Onzelfstandige woonruimte: Een gemeenschappelijk toilet dient, op grond van het BB2012, uitsluitend bereikbaar te zijn via één of meer besloten gemeenschappelijke verkeersruimten.</p> <p>Woonwagen/standplaats: In de woonwagen of in een op de standplaats gelegen gebouw dient ten minste een afsluitbare toiletruimte aanwezig te zijn.</p>

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>5a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid (een bad, douche of wastafel) aanwezig dat, onderscheidenlijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>5b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid, als bedoeld onder a.</p>	<p>Ten behoeve van de woonruimte is er ten minste aanwezig: een bad, douche of wastafel die is aangesloten op het rioleringsstelsel en voorzien is van een daarboven geplaatste koudwaterkraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>De genoemde minimale eisen gelden voor zowel een zelfstandige woonruimte, een onzelfstandige woonruimte en een woonwagen of standplaats. Bij niet zelfstandige woonruimte dient minimaal een gemeenschappelijke badruimte aanwezig te zijn. Met <i>aparte</i> wordt hier de ruimte bedoeld, het gebruik kan gemeenschappelijk zijn.</p> <p>Een badruimte of wasgelegenheid mag samengevoegd zijn met een toiletruimte. Een toiletruimte kan dus als badruimte worden aangemerkt, als deze ten minste ook is voorzien van een wastafel. Een toiletruimte met een fonteintje is geen badruimte. Een wastafel in een andere ruimte, bv. in een slaapkamer, kan als wasgelegenheid worden aangemerkt.</p> <p>Een keuken met aanrecht kan (mede uit oogpunt van hygiëne) niet als wasgelegenheid/ badruimte worden aangemerkt.</p> <p>Een douchecabine die is aangesloten op het rioleringsstelsel en de drinkwatervoorziening, dient als badruimte te worden aangemerkt, ongeacht in welke ruimte deze is geplaatst. Indien een douchecabine als <i>aparte</i> badruimte wordt aangemerkt dient deze ook aan de daaraan te stellen ventilatie-eisen te voldoen. Is de douchecabine in een aparte ruimte geplaatst dan dient deze ruimte aan de voor een badruimte te stellen eisen te voldoen. Een <i>aparte</i> badruimte dient afsluitbaar te zijn.</p> <p>De oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau (NEN 2580).</p>

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>6. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in paragraaf 4.7.2 van het Bouwbesluit 2012, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvoer van afvalwater en faecaliën en van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p>	<p>Een kookgelegenheid (het kunnen bereiden van spijzen) dient volgens hoofdstuk 4 afd. 4.7.2 art. 4.41 en 4.42 lid 1 BB2012 ten minste te bestaan uit een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel in een besloten ruimte.</p> <p>Minimale eisen bij woonruimte: Ligging binnen de woonruimte. De minimale afmeting van de opstelplaats voor een aanrecht is 0,7 meter lang en 0,4 meter breed. Aanrecht dient voorzien te zijn van een spoelbak die is aangesloten op het rioleringsstelsel met boven de spoelbak een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening. De minimale afmeting van de opstelplaats voor een kooktoestel is 0,4 x 0,4 m.</p> <p><i>Aanvullende eisen bij gemeenschappelijk gebruik:</i> Ligging in een besloten gemeenschappelijke ruimte. Aan minimale afmetingen worden dezelfde eisen gesteld als aan woonruimte.</p> <p><i>Eisen bij woonwagens of standplaatsen:</i> In een woonwagen of in een op de standplaats bevindend gebouw, dient een kookgelegenheid aanwezig te zijn. Er dient minimaal een aanrecht met spoelbak en een opstelplaats voor een kooktoestel aanwezig te zijn (aanrecht voorzien van spoelbak en aangesloten op rioleringsstelsel en drinkwatervoorziening). Aan minimale afmetingen worden dezelfde eisen gesteld als aan woonruimte.</p>

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>7. De toegang tot de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, of de toegang van een op de gemeenschappelijke ruimte uitkomend vertrek van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet afsluitbaar.</p>	<p>Het gaat hier om het afsluitbaar zijn van deuren en ramen die de grens vormen tussen de gemeenschappelijk ruimten en de privéruimten en/of die de grens vormen tussen binnen en buiten.</p> <p>Deze afsluiting dient zodanig te zijn dat bij afwezigheid van de bewoner de zelfstandige woonruimte ofwel, bij een onzelfstandige woonruimte, het privégedeelte <i>niet door derden betreden kan worden</i>.</p> <p>Dit houdt in dat de toegangsdeur(en) van de zelfstandige woonruimte en de toegangsdeur(en) van de privéruimten van de niet zelfstandige woonruimte aan twee zijden afsluitbaar dienen te zijn. Alle overige deuren en ramen die de grens vormen tussen gemeenschappelijke- en privéruimten en tussen binnen en buiten dienen ten minste aan de binnenzijde afsluitbaar te zijn.</p> <p>De zich binnen het privégedeelte bevindende binnendeuren behoeven niet afsluitbaar te zijn.</p> <p>Als de toiletruimte, die uitsluitend tot de zelfstandige of tot de onzelfstandige woonruimte behoort, buiten de woonruimte is gelegen (bijvoorbeeld op de gemeenschappelijke overloop) dan dient de deur aan twee zijden afsluitbaar te zijn.</p>
<p>8. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering van de woning, het chassis van de woonwagen, de bodem van de standplaats voor de woonwagen, de muren van de woning, de wanden van de woonwagen, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons, de galerijen of de balustrades zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt voor bewoning.</p>	<p>De opsomming is niet cumulatief.</p> <p>Bij aanwezigheid van slechts een van de genoemde situaties kan reeds van een ernstig gebrek of tekortkoming worden uitgegaan.</p>

4.2 CATEGORIE B - ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Ernstige gebreken/tekortkomingen (Cat. B)	Omschrijving/toelichting
<p>1. Met betrekking tot de woonruimte geldt een plicht tot het treffen van voorzieningen op grond van een besluit krachtens artikel 13 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom wegens overtreding van het bepaalde bij of krachtens artikel 1a, 1b, 7b, of 13 van de Woningwet, voor zover de desbetreffende voorzieningen nog niet zijn getroffen en voor zover de aan de plicht tot het treffen van die voorzieningen ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot van de gehuurde woonruimte ernstig schaden.</p>	
<p>2. In keuken, woon- of slaapvertrekken is als gevolg van de bouwkundige staat van de woonruimte sprake van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich zodanige schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen voordoet, dat de bruikbaarheid van deze vertrekken ernstig is aangetast.</p>	<p>Als ernstig dient te worden aangemerkt, vrijwel constant aanwezige vocht- en schimmelvorming op wanden/plafonds/vloeren en/of door houtrot aangetaste balken, vloerdelen, plinten of kozijnhout. In het algemeen gaat de Huurcommissie van een ernstig gebrek uit als de vocht en schimmelvorming een oppervlakte heeft van 0,25 m² of meer. Opgemerkt wordt dat hier uitsluitend de keuken, woon- of slaapvertrekken worden bedoeld. De badruimte is opgenomen in Categorie C (uitgebreide lijst) onder Nb3.</p>
<p>3. De bruikbaarheid van de woonruimte is ernstig belemmerd ten gevolge van lekkage van de buitenschil van de woonruimte waardoor hemelwater de woonruimte binnendringt.</p>	<p>In principe dient een tot bewoning bestemd gebouw of woonwagengedeelte wind- en waterdicht te zijn (hoofdstuk 3 afd. 3.5.2 BB2012).</p>
<p>4. Vanwege de bouwkundige staat van het afvoerkanaal voor de hoofdverwarming is sprake van een zodanig gebrekkige afvoer van de rook- of verbrandingsgassen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.</p>	<p>Het onvoldoende functioneren van het afvoerkanaal voor rook- en verbrandingsgassen kan ophoping van giftige gassen tot gevolg hebben en levert daardoor direct gevaar op voor de gezondheid van de bewoner (hoofdstuk 3 afd. 3.8.2 BB2012).</p> <p>Door analyse van de lucht in de woonruimte kan worden vastgesteld of er sprake is van gevaar voor de gezondheid.</p>

Ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. B)	Omschrijving/toelichting
<p>5. Er is door verzakking een zodanige scheefstand van buitenmuren van de woning of van buitenwanden van de woonwagen dan wel sprake van een zodanige helling van vloeren of een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.</p>	<p>Bij dit gebrek wordt met zodanige scheefstand of helling in het algemeen verstaan een scheefstand of helling van 15 mm of meer per m².</p> <p>De hier genoemde gebreken dienen cumulatief aanwezig te zijn. Bij meer dan één gebrek is reeds sprake van cumulatie van gebreken. Indien bijvoorbeeld sprake is van een zodanige helling van de vloeren dan dient verder aangetoond te worden dat sprake is van klemmende deuren of ramen en/of (zet) scheuren in de muren.</p> <p>Opgemerkt wordt dat bij aanwezigheid van slechts één van de genoemde gebreken er wel sprake kan zijn van een gebrek als bedoeld onder Categorie C.</p>
<p>6. Het rioleringsstelsel functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.</p>	<p>Een woonruimte of woongebouw (woonwagen of standplaats) moet een voorziening hebben voor de afvoer van huishoudelijke afvalstoffen die is aangesloten op het openbaar riool of alternatief verwarmingssysteem (hoofdstuk 6 afd. 6.4 BB2012). Onder rioleringsstelsel wordt verstaan het geheel in de woonruimte of het woongebouw aanwezige leidingstelsel voor de afvoer van afvalwater en faecaliën tot aan de perceelsgrens of het openbaar riool.</p> <p>Opgemerkt wordt dat het ontstoppen als gevolg van een technisch gebrek, op grond van de regelgeving tot de verplichting van de verhuurder dient te worden aangemerkt (artikel 7:204-7:210 BW)</p>
<p>7. Er treedt vanwege het feit dat de direct boven de bodem liggende vloer niet afsluit, een voortdurende en zodanige stankoverlast binnen de woonruimte op dat de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad.</p>	<p>In de woonruimte moet vrijwel permanent stankoverlast aanwezig zijn die typerend is bij onvoldoende bodemafluiting.</p>
<p>8. Er is sprake van een zodanige cumulatie van onderhoudsgebreken, zoals: zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van voeg- en metselwerk van de gevels, ernstige kierende buitendeuren en -ramen en zeer slechte staat van het dak, goten, overstekken en schoorstenen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.</p>	<p>Bij meer dan één gebrek kan er reeds sprake zijn van een cumulatie van gebreken, die de bewoonbaarheid ernstig schaadt. Het betreft in principe alleen cascadegebreken.</p> <p>Opgemerkt wordt dat bij de aanwezigheid van slechts één van de genoemde gebreken er sprake kan zijn van een gebrek als bedoeld in Categorie C.</p>

4.3 CATEGORIE C - overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf

De woonruimte vertoont een gebrek dat of een tekortkoming die:

- a. niet behoort tot de gebreken of tekortkomingen bedoeld in de categorieën A en B, en
- b. het woongenot ernstig schaadt, waarvan bijvoorbeeld sprake is bij:

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
<p>[1] onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- of doucheruimte of woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en vochtoverlast ontstaat;</p>	<p>Minimale eisen aan de luchttoevoer en -afvoer van toilet, badruimte en verblijfsruimten is op grond van hoofdstuk 3 afd. 3.6.2 art. 3.37, 3.38 lid 1 en lid 3 t/m 7 en art. 3.40 lid 4 en 5 BB2012:</p> <p><i>Toilet:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 7 dm³/s ofwel 7 liter per seconde. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Badruimte of gecombineerde toilet/badruimte:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 14 dm³/s ofwel 14 liter per seconde. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Verblijfsruimte waarin het kooktoestel is geplaatst:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 21 dm³/s ofwel 21 liter per seconde. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p>Overige verblijfsruimten: minimale luchttoevoer en -afvoer 0,7 dm³/m² ofwel 0,7 liter per seconde per vierkante meter vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s. Aan- en afvoer van lucht mag indirect dus via een binnenruimte of verkeersruimte plaatsvinden.</p> <p>Opgemerkt wordt dat van dit gebrek/tekortkoming in dit kader pas sprake is indien er stank- en/of vochtoverlast (veelal in combinatie met schimmelvorming) plaatsvindt als gevolg van onvoldoende ventilatiemogelijkheden.</p>
<p>[2] een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmteafgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is;</p>	<p>Uitgangspunt is de feitelijk gehuurde situatie of de bij ingang van de verhuring bedoelde bestemming van de diverse ruimten. In elk geval behoort de temperatuur te worden gehaald die is berekend ten tijde van de aanleg van de installatie.</p> <p>In het algemeen zal de Huurcommissie aansluiting zoeken bij de geldende normen: p.s. (zie pleisterwerk)</p>

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting														
	<p>Bij een buitentemperatuur van -10 C° dienen de onderstaande temperaturen te kunnen worden gehandhaafd van alle te verwarmen ruimten:</p> <table data-bbox="863 412 1098 600"> <tr> <td>Woonkamer</td> <td>20 C°</td> </tr> <tr> <td>Keuken</td> <td>20 C°</td> </tr> <tr> <td>Toilet</td> <td>15 C°</td> </tr> <tr> <td>Entree</td> <td>15 C°</td> </tr> <tr> <td>Overloop</td> <td>15 C°</td> </tr> <tr> <td>Slaapkamer</td> <td>18 C°</td> </tr> <tr> <td>Badkamer</td> <td>22 C°</td> </tr> </table> <p>Eventuele wijzigingen die door de huurder gedurende de huurtijd zijn aangebracht (bijv. het samenvoegen van vertrekken) en die van invloed zijn op een goede werking van de installatie, dienen buiten beschouwing te worden gelaten.</p>	Woonkamer	20 C°	Keuken	20 C°	Toilet	15 C°	Entree	15 C°	Overloop	15 C°	Slaapkamer	18 C°	Badkamer	22 C°
Woonkamer	20 C°														
Keuken	20 C°														
Toilet	15 C°														
Entree	15 C°														
Overloop	15 C°														
Slaapkamer	18 C°														
Badkamer	22 C°														
<p>[3] voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties;</p>	<p>(hoofdstuk 3, afd. 3.2, art. 3.8 en art. 3.9 BB2012)</p> <p>Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties (in geval van een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift) is slechts sprake indien het karakteristieke installatie-geluidsniveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 30 dB.</p> <p>Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties behorende tot de woning (in geval van een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning) is slechts sprake indien het karakteristiek installatie-geluidsniveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van de gebruiksfunctie, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 30 dB.</p> <p>Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties behorende tot de woning (in geval van een toilet met waterspoeling, een kraan) is slechts sprake indien het karakteristiek installatie-geluidsniveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in</p>														

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>een niet gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 30 dB.</p> <p>Het enkele feit van het niet voldoen aan de hiervoor aangegeven normering is nog geen ernstig gebrek of tekortkoming. Er dient daarnaast ook daadwerkelijk geluidsoverlast plaats te vinden.</p>
[4] ernstige lekkage in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water;	Het gaat hierbij om lekkages in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water in de woonruimte en/of aan- of afvoerleidingen van water die gelegen zijn in aangrenzende of omliggende woonruimten en/of vertrekken.
[5] onvoldoende daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek;	<p>In het Bouwbesluit 2012 worden voor de bestaande bouw minimale eisen gesteld aan de daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek. Uit het oogpunt van gezondheid dient de daglichttoetreding of de equivalente daglichtoppervlakte minimaal 0,5 m² te zijn.</p> <p>Daglichttoetreding naar het hoofdwoonvertrek mag zich in een inwendige scheidingsconstructie bevinden voor zover deze niet de scheiding vormt met een andere verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte of bergruimte (dus wel indirect via bijvoorbeeld een serre, dichtgezet balkon, galerij, e.d.). Met equivalente daglichtoppervlakte wordt bedoeld dat belemmeringen in de genoemde oppervlakte van 0,5 m² zijn verwerkt (hoofdstuk 3 afd. 3.11.2 BB2012).</p> <p>Een uitzondering dient te worden gemaakt voor de woonruimte die is aangemerkt als rijksmonument en is ingeschreven in het rijksmonumentenregister als bedoeld in artikel 1.1. en artikel 3.3 van de Erfgoedwet of is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 8a van het Besluit Huurprijzen Woonruimte, waarin wordt verwezen naar artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988. Op grond van artikel 9.1 van de Erfgoedwet blijft artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing tot de Omgevingswet (Kamerstukken 33 962) in werking is getreden. Deze wet treedt op 1 januari 2022 in werking.</p>

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>Hierbij dient wel te worden gezien in hoeverre de bewoonbaarheid wordt geschaad.</p>
<p>[6] slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk;</p>	<p>De in dit gebrek genoemde scheurvorming in de binnenmuren kan het gevolg zijn van ongelijkmatige verzakking of scheefstand van het perceel en derhalve mogelijk een ernstig gebrek als bedoeld in Categorie B onder punt 5 zijn.</p> <p>Hieronder kan ook worden begrepen, vergaan pleisterwerk (al dan niet met onderliggend stucwerk) en loslatend (door of met toestemming van verhuurder aangebracht) wandtegelwerk.</p> <p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als het vergaan pleisterwerk of loslatend wandtegelwerk een aaneengesloten oppervlakte heeft van 0,25 m² of meer.</p>
<p>[7] onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende binnenmuren, binnenwanden, vloeren of plafonds;</p>	<p>Aan de geluidsisolatie (geluidsoverdracht) bij bestaande bouw worden in het Bouwbesluit 2012 geen nadere eisen gesteld. Voor de beoordeling wordt een correctie toegepast, op de volgens het Bouwbesluit voor nieuwbouw geldende eisen. Uitgangspunt is dat de correctie wordt toegepast, zoals deze gold vóór de wijziging van het Bouwbesluit 2012 en het gebrekenboek versie 1 april 2012.</p> <p>Voor de beoordeling van de akoestische kwaliteit wordt aangehouden, het voor nieuwbouw geldende karakteristieke lucht-geluidniveauverschil (DnT,A,k) verminderd met -10 dB voor wanden en -25 dB voor vloeren en plafonds en het gewogen contact-geluidniveau (LnT,A), bepaald volgens de NEN 5077, vermeerderd met +10 dB voor wanden en +25 dB voor vloeren en plafonds. (BB 2012 hfdst. 3, afd. 3.4, afd. 3.16 en 3.17)</p> <p>Bovenstaande normering geldt ook voor de beoordeling van geluidsoverdracht tussen twee verblijfsruimten binnen dezelfde woonruimte en voor kamerscheidende constructies, in het geval van kamergewijze verhuur van niet-zelfstandige woonruimte. (BB 2012 hfdst. 3, afd. 3.4, afd. 3.17a)</p>

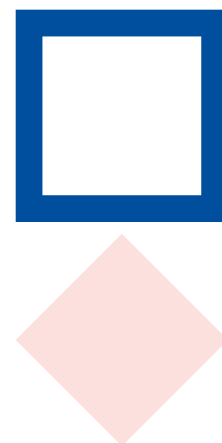
Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>De normering geldt niet indien verblijfsruimten binnen dezelfde woning met elkaar in open verbinding staan, of indien de ene verblijfsruimte vanuit de andere rechtstreeks bereikbaar is via een deuropening.</p> <p>Het enkele feit van het niet voldoen aan de hiervoor aangegeven normering is nog geen ernstig gebrek of tekortkoming. Er dient daarnaast ook daadwerkelijk geluidsoverlast plaats te vinden.</p>
<p>[8] gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voor zover die het woongenot ernstig schaadt;</p>	<p>Het ene gebrek kan een ander gebrek tot gevolg hebben.</p> <p>Als voorbeeld kan worden genoemd: de gevolgen van lekkage en vochtoverlast, zoals vergaan stucwerk en houtrot, mits deze verwijtbaar is aan de verhuurder.</p> <p>Gevolgschade die is ontstaan als gevolg van het niet tijdig melden van het gebrek door de huurder aan de verhuurder, komt voor rekening van de huurder.</p>
<p>[9] ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht;</p>	<p>Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, toiletruimte of badruimte moet ter beperking van het binnendringen van vocht in de woonruimte of woongebouw, waterdicht zijn. Ditzelfde geldt ook voor de constructie die de scheiding vormt tussen de woonruimte of woongebouw en de kruipruimte.</p> <p>Opgemerkt wordt dat het in deze situatie expliciet gaat om de waterdichtheid van scheidingsconstructies tussen binnen/buiten. Bij optrekkend of doorslaand vocht in de keuken, woon- of slaapvertrekken zie Categorie B onder 2.</p>
<p>[10] Er is sprake van een cumulatie van meerdere gebreken en tekortkomingen die ieder afzonderlijk gezien niet, maar gezamenlijk dan wel in combinatie met elkaar wel het woongenot ernstig schaden.</p>	<p>Hier worden gebreken en tekortkomingen bedoeld die, als deze zouden worden beoordeeld, net niet ernstig genoeg zijn om tot huurverlaging te besluiten maar die gezamenlijk dan wel in combinatie met elkaar gezien, in zijn totaliteit wel als ernstig het woongenot schadelijke situatie dient te worden aangemerkt.</p>

4.4 Aanvullende bepalingen voor woonwagens en standplaatsen

Ten aanzien van woonwagens en standplaatsen staan in bijlage II van het Bhw woonruimte aanvullende bepalingen die hieronder staan weergegeven.

1. De combinatie huurwoonwagen op een huurstandplaats wordt in afwijking van artikel 1 van het besluit voor wat betreft het voorzieningenniveau als bedoeld onder 1, categorie A, aangemerkt als zelfstandige “woning”.
2. Indien er sprake is van de combinatie eigen woonwagen op een huurstandplaats, zijn de artikelen 1, 4 en 5 van onderdeel 1, categorie A, van overeenkomstige toepassing.
3. Onderhoudsgebreken of tekortkomingen, als bedoeld in artikel 8 van onderdeel 1, categorie A, of als bedoeld in onderdeel 1, categorie B of C, aan de eigen woonwagen kunnen niet van invloed zijn op de huurprijs van de standplaats.
4. Maatgevend voor de beoordeling is het tijdstip waarop de huurovereenkomst is ingegaan. Indien partijen in onderling overleg wijziging in de situatie hebben gebracht, geldt de gewijzigde situatie als uitgangspunt.

Hoofdstuk 5 – Aanvullende C-lijst



De gebreken in de C-categorie zijn, anders dan de A- en B-categorieën, niet limitatief.¹⁸ De Huurcommissie heeft bij de C-categorie de mogelijkheid gekregen om deze aan te vullen. Deze categorie C bestaat daarom uit twee delen: de overige ernstige gebreken en tekortkomingen zoals volgt uit Bijlage II Bhw en een aanvullende C-lijst, opgesteld en bijgehouden door de Huurcommissie. Het eerste deel is in het vorige hoofdstuk behandeld en de aanvullende C-lijst komt in dit hoofdstuk aan de orde. De Huurcommissie zorgt ervoor dat deze aanvullende C-lijst regelmatig wordt bijgewerkt met gebreken die zijn uitgesproken maar nog niet in de C-lijst zijn opgenomen.¹⁹ Het volgende criterium geldt voor de Huurcommissie om een C-gebrek op te nemen:

Als indeling van de aanvullende C-lijst is gekozen voor een opsomming per te onderscheiden bouwonderdeel. De inhoudsopgave is direct voorafgaande aan de aanvullende lijst opgenomen. In de linker kolom is de tekst van het betreffende gebrek of tekortkoming aan of ten aanzien van de woonruimte vermeld. En in de rechter kolom is een toelichting opgenomen ter verduidelijking van de omschreven gebreken en tekortkomingen.

¹⁸ Bijlage II Bhw.

¹⁹ De nota van toelichting bij het besluit van 6 februari 1999, Stb. 1999, 69.

5.1 Inhoudsopgave aanvullende lijst Categorie C

- A. Binnendeuren/kozijnen
- B. Binnenmuren/binnenwanden
- C. Brievenbussen
- D. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van hout)
- E. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van metaal/kunststof)
- F. Buitendeuren (in pandige woningtoegangsdeuren)
- G. Buitenmuren
- H. Vloeren
- I. Schuren en bergingen
- J. Erfafscheiding
- K. Hemelwaterafvoer
- L. Plafonds
- M. Riolering
- N. Sanitaire installaties
 - a. Keukenaanrecht
 - b. Douche-, bad-, wasruimte
 - c. Wastafels / fonteintjes
 - d. Toilet
- O. Schilderwerk (buiten)
- P. Schoorstenen/ventilatiekanalen
- Q. Technische installaties
 - a. Verwarmingsinstallatie
 - b. Elektrische installatie
 - c. Gasinstallatie
 - d. Warmtapwaterinstallatie
 - e. Liftinstallaties
 - f. Mechanische installatie
- R. Trappen
 - a. binnen
 - b. buiten
- S. Tuinen/toegangspaden
- T. Veranda/balkon/galerij
- U. Brandveiligheid
- V. Vochtoverlast
- X. Overige gebreken

5.2 Aanvullende lijst bij Categorie C

A. Binnendeuren/kozijnen	
A1. De binnendeur kan niet meer geopend/ gesloten worden ten gevolge van een bouwkundig gebrek.	Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijl of losse onderdorpel. "
A2. De deur van een verblijfsruimte of badruimte ontbreekt.	Uit de situatie ter plaatse dient te blijken dat er feitelijk een deur aanwezig behoort te zijn. Een uitzondering vormt de deur van de ruimte waar een geiser is ondergebracht en op voorschrift van het energiebedrijf is verwijderd.
B. Binnenmuren/binnenwanden	
B1. Een binnenmuur staat (gedeeltelijk) los of is gescheurd, waardoor er gevaar voor omvallen en/of uitvallen van het metselwerk dreigt.	
B2. De houten binnenwand of separatiwand is niet meer stabiel met de omliggende constructie verbonden.	Dit kan ook van toepassing zijn op een voorzetwand die geheel of gedeeltelijk is losgelaten van de achtergelegen muur en als zodanig ernstige gebreken vertoont.
B3. Het deurkozijn is niet meer vast verbonden met de omliggende constructie.	Het kozijn staat los in de wand waarin het is opgenomen.
C. Brievenbussen	
C1. De brievenbus voldoet niet aan de eisen m.b.t. afmeting en de postlevering is daardoor gestaakt.	De huurder dient aan te tonen dat de postlevering is gestaakt in verband met het niet voldoen aan de minimaal vereiste afmeting van de brievenbus.
D. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van hout)	
Het betreft hier alleen de tot de woonruimte behorende kozijnen die de scheiding vormen tussen binnen en buiten en aanwezig zijn in een verblijfsgebied, incl. de badruimte en het toilet.	
D1. De deur of het raam kan niet meer worden geopend / gesloten als gevolg van een bouwkundig gebrek.	Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijl of losse onderdorpel.
D2. Het verband tussen stijl en dorpel van de deur of het raam is verloren gegaan door houtrot.	
D3. Het hang- en sluitwerk van de deuren of ramen is losgekomen als gevolg van houtrot.	
D4. Het hang- en sluitwerk functioneert niet meer door een technisch gebrek.	Bijvoorbeeld gebroken scharnieren.
D5. Het kozijn/de deur/het raam is zodanig scheluw of klemt dat op een enkele plaats de aanslagnaad van de deur of het raam niet met tochtwerende voorzieningen is af te sluiten.	Deze situatie is door de huurder niet meer met eenvoudige tochtwerende middelen op te lossen. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 8 mm of meer bedraagt.
D6. Het kozijn/de deur/het raam schrankt zodanig dat de sluitnaad van de deur of het raam op een enkele plaats zodanig groot is dat deze met eenvoudige voorzieningen niet meer is af te dichten.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de sluitnaad 10 mm of meer bedraagt.
D7. De deur of het raam klemt zo ernstig dat het niet meer door middel van het aanwezige sluitwerk gesloten kan worden.	

D8. Het kozijn/de deur/het raam is zodanig door houtrot aangetast dat er hemelwater binnen-dringt.	Op grond van het Bouwbesluit 2012 wordt waterdichtheid vereist van uitwendige scheidings-constructies.
D9. Van een schuifraam ontbreken de wissellatten, de belegstukken, de raamgewichten en/of zijn de katrollen defect.	Ook het gedeeltelijk ontbreken van wissellatten en belegstukken wordt hieronder begrepen indien dit ontbreken onvoldoende wind- en waterdichtheid tot gevolg heeft.
D10. De deur of het raam kan niet meer worden geopend waardoor in het vertrek geen ventilatie meer mogelijk is.	Bijvoorbeeld als gevolg van een technisch gebrek of vanwege door de verhuurder vastgeschilderde ramen of deuren.
D11. Er is onvoldoende aansluiting tussen het buitenkozijn of de buitenpui en de gevel waarin deze zich bevindt waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buitenlucht of de spouw.	De opening/naad tussen gevelkozijn c.q. gevelpui en de aangrenzende gevel dient zodanig groot te zijn dat deze door de huurder niet meer met eenvoudige middelen is af te dichten. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening/naad 8 mm of meer bedraagt.
D12. De doorvalbeveiliging in het gevelkozijn ontbreekt of is onvoldoende.	Indien de hoogte vanaf de vloer tot de onderkant van de opening in het gevelkozijn (veelal een beweegbaar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het oogpunt van veiligheid een zgn. doorvalbeveiliging aanwezig te zijn (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.24 lid 2 BB 2012). Dit geldt uiteraard niet voor een woonruimte of voor ramen op de begane grond.
E. Buitenkozijnen/-ramen/-deuren (van metaal/kunststof)	Het betreft hier alleen de tot de woonruimte behorende kozijnen die de scheiding vormen tussen binnen en buiten en aanwezig zijn in een verblijfs-ruimte incl. de badruimte en het toilet.
E1. De deur of het raam kan niet meer worden geopend als gevolg van een bouwkundig gebrek.	In feite houdt dit in dat het verband tussen stijlen en dorpels van beweegbare deuren en ramen niet meer geheel aanwezig is of dat het zich daarin bevindende glas los staat zodat gevaar voor uitvallen aanwezig is.
E2. Onderdelen van het hang- en sluitwerk van de deur/het raam zijn versleten en/of gebroken.	Het gevolg moet zijn dat de deur/het raam niet meer normaal geopend kan worden of niet meer afsluitbaar is.
E3. Het sluitwerk van de deur/het raam heeft een zodanige speling dat deze niet meer kan worden afgesloten met gangbare tochtwerende voorzieningen.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 5 mm of meer bedraagt. 5 mm (i.p.v. 8 zoals bij hout) omdat bij metalen of kunststof kozijnen minder eenvoudig voorzieningen voor tochtwering zijn aan te brengen dan bij houten kozijnen.
E4. Door roestvorming of veroudering van het kozijn/de deur/het raam wisselen de beweegbare profielen ten opzichte van de vaste profielen zodanig dat de aanwezige naad niet met gangbare tochtwerende voorzieningen is af te dichten.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 5 mm of meer bedraagt. Dit wisselen kan het gevolg zijn van roestvorming (waardoor verdikking optreedt) en het vervolgens ontroesten (waardoor verdunning optreedt) en er op deze manier openingen tussen de profielen van de vaste en de draaiende delen optreedt.
E5. Door roestvorming van kozijn/deur/raam treedt er glasbreuk op als gevolg van deze roestvorming.	
E6. De deur/het raam kan niet meer worden geopend waardoor in het vertrek geen ventilatie meer mogelijk is.	Bijvoorbeeld als gevolg van een technisch gebrek of als vanwege de verhuurder de ramen of deuren zijn vastgeschilderd.
E7. Het metalen/kunststof kozijn is niet meer vast verbonden aan de omliggende constructie.	

<p>E8. Er is onvoldoende aansluiting tussen het buitenkozijn of de buitenpui en de gevel waarin deze zich bevindt waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buitenlucht of de spouw.</p>	<p>De opening/naad tussen gevelkozijn c.q. gevelpui en de aangrenzende gevel dient zodanig groot te zijn dat deze door de huurder niet meer met eenvoudige middelen is af te dichten. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening/naad 8 millimeter of meer bedraagt.</p>
<p>E9. De doorvalbeveiliging in het gevelkozijn ontbreekt of is onvoldoende.</p>	<p>Indien de hoogte vanaf de vloer tot de onderkant van de opening in het gevelkozijn (veelal een beweegbaar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het oogpunt van veiligheid een zgn. doorvalbeveiliging aanwezig te zijn (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.24 lid 2 van het Bouwbesluit 2012). Dit geldt uiteraard niet voor een woonruimte of voor ramen op de begane grond.</p>
<p>E10. De schuiven waarmee de ventilatieopeningen in gevelkozijnen of aan de bovenzijde van het glas, van een verblijfsruimte, geopend en gedicht kunnen worden zijn zodanig defect dat deze niet meer functioneren.</p>	<p>Het niet meer functioneren van de schuiven voor de ventilatieopeningen dient het gevolg te zijn van een gebrek waarvoor de verhuurder aansprakelijk is. Het gering en dagelijks onderhoud in de vorm van het regelmatig schoonhouden van dergelijke voorzieningen is voor rekening van de huurder.</p>
<p>F. Buitendeuren (inpanidige woningtoegangsdeuren)</p>	<p>Het betreft hier de woningtoegangsdeuren en kozijnen die niet in directe verbinding staan met de buitenlucht (deze bevinden zich bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke hal of trappenhuis).</p>
<p>F1. De deur kan niet meer geopend/gesloten worden als gevolg van een bouwkundig gebrek.</p>	<p>Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijlen aan de hangzijde.</p>
<p>F2. Het verband tussen stijl en dorpel van de deur is verloren gegaan door houtrot (of bij metalen kozijnen door roestvorming).</p>	
<p>F3. Het hang- en sluitwerk van de deur is als gevolg van houtrot/roestvorming losgekomen.</p>	
<p>F4. Het kozijn/de deur is zodanig geschrant dat de sluitnaad zodanig groot is dat deze niet met eenvoudige middelen is af te dichten.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 13 millimeter of meer bedraagt. Minder hoge eis dan bij een binnen/buiten situatie omdat hier wind- en waterdichtheid geen rol speelt.</p>
<p>F5. Het kozijn/de deur is zodanig scheluw dat de aanslagnaad zodanig groot is dat deze niet met eenvoudige middelen is af te dichten.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 15 millimeter of meer bedraagt. Minder hoge eis dan bij een binnen/buiten situatie omdat hier wind- en waterdichtheid geen rol speelt.</p>

G. Buitenmuren	Het betreft hier buitenmuren van steenachtig materiaal inclusief de daarin opgenomen lateien, waterslagen en dakranden.
G1. Over de volle hoogte van de gemetselde borstwering loopt een scheur, waardoor het verband in het metselwerk verloren is gegaan en er uitvallen van stenen dreigt.	
G2. Het metselwerk voor een stalen latei is door roestvorming zodanig verplaatst dat uitvallen van stenen dreigt.	Het betreft hier de vóór een stalen latei (d.w.z. aan de gevelkant) gemetselde rollaag of strekkenlaag.
G3. Losliggende stenen in het metselwerk die eruit kunnen vallen.	
G4. Doorgaande scheuren in het metselwerk waardoor vocht en tocht de woonruimte kan binnendringen.	
G5. Van betonlatei, waterslagen of dakrand zijn stukken los waardoor uitvallen mogelijk is en er een gevaarlijke situatie is.	Veelal veroorzaakt door roestvorming van de stalen wapening. De gevaarlijke situatie kan ook aanwezig zijn als de gebreken aan een naast- of bovengelegen woonruimte wordt geconstateerd.
H. Vloeren	
H1. De vloer van een of meer vertrekken helt als gevolg van scheefstand van de woonruimte.	Het betreft hier situaties dat de gehele woonruimte scheef staat. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de helling van de vloer 15 mm of meer per meter bedraagt. Indien ook nog klemmende deuren of ramen en scheuren in muren dan mogelijk een ernstig gebrek als bedoeld in Categorie B, onder punt 5.
H2. De vloer veert bij belopen ernstig door als gevolg van verminderd draagvermogen van de daaronder gelegen (draag)constructie.	
H3. Tussen de vloer en de plinten is een naad ontstaan als gevolg van onvoldoende draagvermogen van de constructie.	Hier wordt de onder de vloer aanwezige draagconstructie bedoeld, bijvoorbeeld bij een houten vloer de onderliggende balklaag. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 20 mm of meer bedraagt.
H4. Van de houten vloer ontbreekt een deel van de vloerdelen.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als er 0,1 m ² of meer vloerdelen ontbreken.
H5. De vloer geeft bij het belopen, als gevolg van gebreken in de constructie, geluidsoverlast in de vorm van kraken en wel zodanig dat het in vrijwel de gehele woonruimte hoorbaar is.	Het betreft hier geluidsoverlast van vloeren in de onderhavige woonruimte. Een dergelijk gebrek kan tevens ernstige geluidsoverlast veroorzaken in naast- of ondergelegen woonruimten. Komt de geluidsoverlast vanuit een naast-, boven- of ondergelegen woonruimte of een andere aangrenzende ruimte, dan kan er een gebrek of tekortkoming als bedoeld in Categorie C [7] aanwezig zijn (onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende wanden/vloeren/ plafonds).
H6. De bevestigingsmaterialen (draadnagels/schroeven) van de houten vloerdelen komen bij het belopen van de vloer veelvuldig omhoog.	Houten vloerdelen dienen met de "hartzijde" naar boven op de balklaag te worden aangebracht om het loswerken van de bevestigingsmaterialen te voorkomen.

H7. De dekvloer dan wel de steenachtige draagvloer vertoont ernstige gebreken, waardoor de vloer eerst geëgaliseerd moet worden voordat de vloer bedekt kan worden.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de dekvloer of de steenachtige draagvloer over een oppervlakte van tenminste 1 m ² niet egaal is én de diepte/hoogte van de oneffenheden ten minste 15 mm diep is.
H8. De houten vloer in andere ruimten dan keuken, woon- of slaapvertrek is zodanig door houtrot aangetast dat de bruikbaarheid van die ruimte(n) ernstig is aangetast.	Veelal gaat het hier om de houten vloer – inclusief vloerluis - op de begane grond boven de kruipruimte. Indien de houten vloer in keuken, woon- of slaapvertrek als gevolg van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht ernstig door houtrot is aangetast, kan er sprake zijn van een gebrek als bedoeld in Categorie B onder 2.
H9. Ernstig gescheurde en losliggende vloertegels over een oppervlakte van 0,25 m ² of meer in woonkamer, keuken en badruimte voor zover door de verhuurder aangebracht.	
I. Schuren, bergingen, garages	Het betreft hier uitsluitend bergruimten en garages die buiten de feitelijke woonruimte zijn gelegen maar wel tot het gehuurde behoren.
I1. De schuur, berging of garage is niet meer bruikbaar voor het doel waarvoor hij bestemd is door de technische staat waarin deze zich bevindt.	Onder een berging wordt ook verstaan een (door of met toestemming van verhuurder aangebrachte) vaste berging op een balkon of een (buiten de feitelijke woonruimte gelegen en tot het gehuurde behorende) berging die zich bevindt in een kelder-ruimte.
I2. Er is instortingsgevaar van de schuur, berging of garage aanwezig.	
I3. De dakbedekking is niet waterdicht waardoor er lekkage van hemelwater plaatsvindt.	
I4. De deur of het raam van de schuur, berging of garage is ernstig door houtrot aangetast of het hang- en sluitwerk is defect als gevolg van een technisch gebrek zodat de deur of het raam niet meer afgesloten kan worden.	
J. Erfafscheiding	
J1. De schutting, het hekwerk, het privacy scherm of de schansmuur, is ten gevolge van houtrot of ten gevolge van een andere oorzaak dermate onstabiel of van zodanige constructie en/of samenstelling, dat er een gevaarlijke situatie bestaat (omvallen).	De schutting/hekwerk/privacy scherm/schansmuur kan zowel van hout, steen of ander materiaal zijn. Omvalgevaar bij (erf)afscheidings lager dan 1,35 m wordt in het algemeen niet zodanig gevaarlijk geacht dat dit een sanctie rechtvaardigt. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor het herstel van de erfafscheiding indien de huurder de erfafscheiding zelf heeft aangebracht dan wel de huurder verantwoordelijk is voor het herstel op grond van het Besluit kleine herstellingen (bijv. het vervangen van een kapotte plank, verven/beitsen). De huurder is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud indien hij, als opvolgend huurder, de erfafscheiding, die door de vorige huurder was aangebracht, met de daarbij behorende onderhoudsverplichting uitdrukkelijk heeft aanvaard. De huurder is niet verantwoordelijk voor het onderhoud indien een overnameverklaring tussen huurder en verhuurder ontbreekt.

K. Hemelwaterafvoer	
K1. De hemelwaterafvoer vertoont zodanige gebreken dat hemelwater de woonruimte binnendringt (lekkage).	Het gaat hier om een technisch gebrek aan de hemelwaterafvoer zoals een geknikte of ingedeukte afvoer waardoor de capaciteit sterk is verminderd en de afvoer overloopt. Opgemerkt wordt dat het schoonhouden en ontstoppen van tot de woonruimte behorende goten, afvoerputten en leidingen in beginsel voor rekening van de huurder is (artikel 7:217 BW) voor zover niet te wijten aan een technisch gebrek.
K2. De regenwaterafvoer heeft geen waterslot waardoor ernstige stankoverlast optreedt in de woonruimte of in de bij de woonruimte behorende tuin, balkon of andere buitenruimte.	
K3. De hemelwaterafvoer van het balkon of terras heeft geen waterslot waardoor ernstige stankoverlast optreedt op het bij de woonruimte behorende balkon of terras.	
K4. De hemelwaterafvoer van het balkon of terras vertoont een zodanig gebrek dat er na regenval langdurig op vrijwel het gehele balkon of terras water blijft staan.	Het gaat hier om de situatie dat het balkon of terras voor lange tijd (meerdere uren) onbruikbaar is door het erop aanwezige regenwater.
K5. De tot de woonruimte of het woongebouw behorende dakgoot en/of luifel is lek of loopt over als gevolg van een technisch gebrek.	De lekkage van de dakgoot, luifel of het overlopen van de goot dient zodanig te zijn (bijvoorbeeld boven de toegangsdeur) dat de daardoor ontstane overlast kan worden aangemerkt als een de bewoonbaarheid schadend gebrek.
L. Plafonds	
L1. In de woonruimte zijn stukken uit het plafond gevallen waardoor de draagconstructie van het plafond (riet, steengaas, houten regels, etc.) zichtbaar is geworden.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als over een aaneengesloten oppervlakte van 0,1 m ² of meer stukken uit het plafond ontbreken.
L2. Het plafond in de woonruimte is geheel of gedeeltelijk los van de achterliggende draagconstructie.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als het plafond over 1 m ² of meer los is geraakt van de draagconstructie. De kans op uitvallen van delen van het plafond moet aanwezig zijn (gevaarlijke situatie).
L3. De afwerklaag van het plafond is nagenoeg over de gehele oppervlakte zodanig aangetast of vergaan dat dit door middel van normaal schilderwerk niet meer is te herstellen.	
M. Riolering	
M1. Delen van de riolering vertonen zodanige gebreken dat er lekkage van afvalwater in de woonruimte plaatsvindt.	Zie ook Categorie B. Het betreft hier het rioleringssysteem binnen de woonruimte en de tot de woonruimte behorende kruipruimte dat niet geheel waterdicht is.
M2. De riolering vertoont zodanige gebreken dat er terugvoer van afvalwater plaatsvindt.	Kan het gevolg zijn van onvoldoende afschot of onvoldoende of geheel geen beluchting van het rioleringssysteem. Bij meergezinswoningen wordt hieronder mede begrepen het terugstromen van afvalwater bij gebruik van de riolering door boven- of naastgelegen woonruimte.
M3. De riolering heeft zodanige gebreken dat er in de woonruimte of in het (gemeenschappelijk) trappenhuis ernstige stankoverlast van rioollucht waarneembaar is.	Stankoverlast kan het gevolg zijn van een technisch gebrek of tekortkoming. Bijvoorbeeld door een onjuist afschot van de riolering (te weinig, te veel of tegen afschot) kunnen bij gebruik daarvan de watersloten worden leeggezogen.

N. Sanitaire installaties a. keukenaanrecht	
Na1. De gootsteenbak of spoelbak in het aanrecht is lek.	Hieronder wordt ook een kraan verstaan die een lekkage bij/onder het aanrecht veroorzaakt. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.
Na2. Het aanrechtblad laat zichtbaar water door als gevolg van onvoldoende waterdichte aansluiting aan de wand of door scheurvorming in het blad.	
Na3. De wand boven de aanrecht en de wand achter de opstelplaats voor het kooktoestel is niet waterdicht afgewerkt waardoor de wand is aangetast door vocht.	De waterdichte afwerking boven de aanrecht bestaat veelal uit wandtegels tot een hoogte van 1,5 m, gemeten vanuit de vloer. Een waterdichte afwerking kan echter ook uit een ander materiaal bestaan dan wandtegels (glas, RVS).
Na4. De onderkasten c.q. het keukenblok is in dermate slechte staat dat het aanrechtblad onvoldoende gedragen wordt.	
Na5. Het van steenachtig materiaal vervaardigd aanrechtblad en/of gootsteenbak is door ouderdom en/of slijtage zeer ruw.	Bijv. als het bindmiddel (cement) tussen de granitokorrels is vergaan en/of de zgn. zetsteentjes in de aanrechtbak geheel of gedeeltelijk ontbreken en daardoor het aanrechtblad en/of gootsteenbak zodanig ruw is, dat er een zeer onhygiënische situatie aanwezig is.
Na6. De aansluiting tussen de gootsteenbak en de daarop aangesloten aanrechtbladen en/of de aansluiting tussen de kraan en de daarop aangesloten aanrechtbladen zijn niet geheel waterdicht waardoor lekkage plaatsvindt.	De aanrechten die hier bedoeld worden, bestaan uit een losse spoelbak of gootsteenbak (kan uit diverse materialen bestaan) en daarop aangesloten losse aanrechtbladen en/of de aansluiting tussen de kraan en de daarop aangesloten aanrechtbladen. De aansluiting tussen de gootsteenbak en de aanrechtbladen dient waterdicht en glad te zijn afgewerkt. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.
Na7. Het aanrechtblad van houtachtig materiaal is, door inwerking van vocht, zodanig aangetast dat de homogeniteit van het materiaal is tenietgegaan.	Een aanrechtblad van spaanplaat o.i.d. dat door vochtinwerking is uitgezet en waardoor de gebruiksfunctie is beperkt.
Na8. Het aanrechtblok is zodanig verouderd en versleten dat praktisch alle laden en deuren niet meer functioneren of sluiten.	
Na9. Onvoldoende ruimte tussen de (inbouw) kookplaat en de direct daarboven gelegen obstakels.	Uit zowel het oogpunt van brandveiligheid als het oogpunt van het veilig gebruik van de kookgelegenheid is voldoende ruimte noodzakelijk. Uitgesloten worden door de huurder aangebrachte obstakels boven de kookgelegenheid. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstige tekortkoming als de vrije ruimte tussen de bovenzijde van het kooktoestel en de onderzijde van de bovenliggende obstakels (bovenkastjes, warmwaterapparatuur, etc.) minder is dan 60 cm. Het voorgaande geldt uitsluitend als er sprake is van een tot de woonruimte behorende kookgelegenheid of als de kookgelegenheid als een onroerende voorziening dient te worden aangemerkt.

<p>Na10. De tot het gehuurde behorende inbouwapparatuur in de keuken is defect vanwege een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend.</p>	<p>Het gaat hier om tot het gehuurde behorende inbouwapparatuur die onlosmakelijk deel uitmaakt van de keuken (bijvoorbeeld een (inbouw)vaatwasser, -oven, -kookplaat, -koel-/vriescombinatie of afzuigkap) en defect is vanwege een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend.</p> <p>Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p>
<p>N. Sanitaire installaties b. badruimte</p>	
<p>Nb1. De vloer van badruimte ligt niet op afschot waardoor water op de vloer blijft staan en er daardoor lekkage vanuit deze ruimte naar een andere naast- of ondergelegen ruimte plaatsvindt.</p>	<p>Manifesteert zich veelal in de vorm van optrekkend- of doorslaand vocht in een naast- of ondergelegen ruimte.</p>
<p>Nb2. De vloer en/of wand van de badruimte is onvoldoende waterdicht afgewerkt waardoor lekkage of vochtdoorslag van deze ruimte naar een andere ruimte plaatsvindt.</p>	<p>Lekkage vanuit de zgn. natte cel kan zich in een naast- of ondergelegen ruimte manifesteren in de vorm van vochtdoorslag en schimmelplekken. Deze naastgelegen ruimte kan zowel in de eigen woning als in een naast- of bovengelegen woning c.q. ruimte zijn gesitueerd.</p>
<p>Nb3. Op plafond en/of wanden van de badruimte is vrijwel constant vocht- en schimmelvorming aanwezig, veroorzaakt door condensatie van waterdamp als gevolg van onvoldoende ventilatiemogelijkheden of onvoldoende thermische kwaliteit van de constructiedelen.</p>	<p>Anders dan onder Categorie B, punt 3, betreft het hier specifiek de badruimte. In het algemeen wordt door de Huurcommissie van een ernstig gebrek uitgegaan als de vocht- en/of schimmelvorming aanwezig is over een oppervlakte van 0,25 m² of meer.</p> <p>Voor wat betreft de ventilatie geldt het volgende: <i>Badruimte of gecombineerde toilet/badruimte:</i> minimale luchttoevoer en luchtafvoer 14 dm³/s ofwel 14 liter per seconde. Luchtafvoer direct naar buiten (hoofdstuk 3 afd. 3.6.2 BB2012).</p> <p>Opmerking: Er kan een combinatie van onvoldoende ventilatie en onvoldoende thermische kwaliteit van de constructie aanwezig zijn.</p>
<p>Nb4. De vloer van de badruimte ligt niet op afschot waardoor er, na gebruik ervan, over vrijwel de gehele vloer water blijft staan.</p>	
<p>Nb5. De vloer van de badruimte ligt niet op afschot waardoor er water blijft staan onder de, op de daartoe bestemde plaats, in deze ruimte opgestelde wasmachine.</p>	<p>Indien de huurder op eigen kosten hier een aan- en afvoer heeft aangelegd en een wasmachine in deze ruimte heeft geplaatst, blijft het onderhoud en risico voor de huurder.</p>
<p>N. Sanitaire installaties c. wastafels/fonteintjes</p>	
<p>Nc1. Door een technisch gebrek of door ouderdom laat de wastafel, de afvoer, de kraan of het fonteintje zichtbaar water door (lekt).</p>	<p>Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p>
<p>Nc2. De wastafel hangt in ernstige mate los van de wand als gevolg van een technisch gebrek.</p>	<p>Dit geldt zowel voor een wastafel als voor een fonteintje.</p>
<p>Nc3. Het zit- of ligbad heeft een zodanig ruw oppervlak of zodanig scherpe randen dat dit gevaar voor verwonding oplevert.</p>	<p>Het gevaarcriterium brengt mee dat hier een sanctie gerechtvaardigd is. Het betreft doorgaans, indien een dergelijk gebrek zich voordoet, een dermate oud bad dat vervanging noodzakelijk is.</p>

N. Sanitaire installaties d. toilet	
Nd1. Ernstige lekkage van de stortbak t.g.v. gebreken waarvoor verhuurder aansprakelijk is.	
Nd2. Losstaande wc-pot of barsten in de wc-pot waardoor ernstige lekkage en/of ernstige stankoverlast optreedt.	Het losstaan van de wc-pot dient het gevolg te zijn van een gebrek waarvoor verhuurder aansprakelijk is.
Nd3. De stortbak en/of het binnenmechanisme van het toilet is defect.	Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.
O. Glaswerk	
Inclusief glas-in-loodramen	
O1. De stopverf ontbreekt zodanig dat de ruit los staat en er hemelwater de woonruimte kan binnendringen en/of er gevaar aanwezig is voor het uitvallen van de ruit.	
O2. Van de glas-in-loodramen is het glas gescheurd of eruit gevallen als gevolg van gebroken verbindingen, ontzette loodstrippen of uitgedroogd stopverf waardoor er vocht de woonruimte binnen kan dringen.	
O3. Lekkage van het isolatieglas in een verblijfsruimte.	Lekkage via de afdichtingsprofielen van het isolatieglas dient zich te manifesteren in de vorm van condensatie in de luchtspouw van het isolatieglas waardoor het uitzicht in aanmerkelijke mate wordt beperkt.
P. Schoorstenen/ventilatiekanalen	
P1. Het buitendaks deel van het ventilatie- en/of het schoorsteenkanaal of de kop van de schoorsteen is gescheurd waardoor het constructief verband verloren is gegaan en er gevaar aanwezig is voor uitvallende stenen of andere delen van de schoorsteen en/of hemelwater de woonruimte binnendringt.	Dit geldt zowel voor een ventilatie- of schoorsteenkanaal van de woonruimte zelf als voor een ventilatie- of schoorsteenkanaal van het woongebouw waarvan de woonruimte deel uitmaakt en waarop deze is aangesloten. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als binnen de woonruimte vocht en schimmelvorming optreedt met een oppervlakte van 1 m ² of meer.
P2. Onvoldoende functioneren van een tot de woonruimte behorend ventilatiekanaal of schoorsteenkanaal of een gemeenschappelijk ventilatiekanaal of schoorsteenkanaal waarop de woonruimte is aangesloten als gevolg van een technisch gebrek.	Het schoonhouden (vogelnesten!) en vegen van de individuele ventilatie- en schoorsteenkanalen is in beginsel voor rekening en risico van de huurder (artikel 7:217 BW).
Q. Technische installaties a. verwarmingsinstallaties (individuele en collectieve installaties en warmtedistributiesystemen)	
Qa1. Door een aanwijsbaar technisch gebrek functioneert c.v.-installatie (en/of het warmtapwatergedeelte bij een combiketel) niet. Bijvoorbeeld een defect drukvat, circulatiepomp.	Hier wordt bedoeld dat de installatie in het geheel niet meer functioneert door een technisch gebrek (uitgezonderd situaties zoals het niet tijdig bijvullen of ontlichten van de eigen installatie, hetgeen tot de onderhoudsverplichting van de huurder wordt gerekend).
Qa2. De kranen, radiatoren en/of leidingen laten waarneembaar water door (lekken).	

Qa3. Een radiatorkraan functioneert niet meer waardoor een verblijfsruimte, badruimte of een toiletruimte, voor zover deze voorzien zijn van op de c.v. aangesloten radiatoren, niet meer adequaat verwarmd kan worden.	Een radiatorkraan/ ventiel dient gangbaar te zijn en dient geheel open en geheel dicht gedraaid te kunnen worden.
Qa4. Het veelvuldig voorkomen van storingen aan de installatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken.	
Q. Technische installaties b. elektrische installatie	Voor zover de binnen de woonruimte aanwezige installatie(onderdelen) niet door de zittende huurder op eigen kosten is aangebracht. Daar waar dit wel het geval is heeft de huurder ook de onderhoudsplicht met betrekking tot het door hem aangelegde gedeelte van de elektrische installatie.
Qb1. Er is sprake van een gevaarlijke situatie door losliggende leidingen en/of onvoldoende afscherming van bedrading.	Voor zover de gebreken op grond van artikel 7:217 BW (gering en dagelijks onderhoud) niet voor rekening van de huurder komen. De gevaarlijke situatie dient te blijken uit een rapport dat is opgesteld door een onafhankelijk ter zake deskundige, zoals bijvoorbeeld het energiebedrijf of een erkend installatiebureau.
Q. Technische installaties c. gasinstallatie	Voor zover de binnen de woonruimte aanwezige installatie(onderdelen) niet door de zittende huurder op eigen kosten is aangebracht. Daar waar dit wel het geval is heeft de huurder ook de onderhoudsplicht met betrekking tot het door hem aangelegde gedeelte van de installatie.
Qc1. In de woonruimte is een duidelijke gaslucht waarneembaar, veroorzaakt door een gebrek aan een binnenleiding of aansluitpunten.	Niet hieronder begrepen is de aanwezigheid van een gaslucht als gevolg van bijvoorbeeld een uitgewaaide waakvlam.
Qc2. De installatie vertoont dermate ernstige technische gebreken dat er een gevaarlijke situatie aanwezig is.	
Q. Technische installaties d. warm/koudwaterinstallatie	
Qd1. Onvoldoende warm water bij een gemeenschappelijke warmwatervoorziening, al dan niet in combinatie met een andere individuele of gemeenschappelijke warmwatervoorziening.	Een bouwwerk met een voorziening voor warm water heeft een voorziening voor warm water die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt en voldoet aan de in NEN 1006 gestelde normen (hoofdstuk 6 afd. 6.3 art. 6.11 en 6.13 BB2012). Bij een collectief distributienet dient het warm water bij het tappunt een temperatuur te hebben van ten minste 55 graden Celsius. Wordt deze minimale temperatuur niet (op elk moment) gehaald dan is er sprake van een levering met onvoldoende warm water.

<p>Qd2. Onvoldoende warm water bij een individuele warmwatervoorziening.</p>	<p>Hoofdstuk 6 afd. 6.3 art. 6.11 en 6.13 BB2012 schrijft voor dat een bouwwerk met een voorziening voor warm water een voorziening voor warm water heeft die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt en voldoet aan de in NEN 1006 gestelde normen.</p> <p>Bij een individuele cv/ww-installatie met daaraan gekoppeld een warmwatervoorziening (zgn. combiketel) wordt een hogere normering gehanteerd dan de normering die aan een gemeenschappelijke warmwatervoorziening wordt gesteld (minimaal 55 graden Celsius). Bij een individuele installatie dient het warm water bij het tappunt een temperatuur te hebben van ten minste 60 graden Celsius.</p> <p>De <i>capaciteit</i> van de warmwatervoorziening is bepalend, die moet voldoende zijn om water van minimaal 60 graden Celsius te leveren. Bij een individuele cv/ww-installatie kan de gebruiker veelal zelf de temperatuur van het warm water regelen. Als de capaciteit voldoende is, maar de gebruiker de temperatuurregelaar lager heeft gezet waardoor niet de benodigde capaciteit wordt gebruikt, is er geen sprake van een gebrek.</p>
<p>Qd3. Het leidingwater van de in pandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een gemiddelde loodverontreiniging van meer dan 5 microgram per liter.</p>	<p>Tenzij loden leidingen visueel zichtbaar zijn, is het aan de verzoeker om aan te tonen dat sprake is van een te hoge concentratie van lood in het drinkwater. De concentratie van lood in het drinkwater kan worden aangetoond door middel van de proportionele meetmethode. Deze methode staat beschreven in het memo 'Advies monsternamestrategie opsporen loden leidingen'²⁰ en houdt in dat gedurende een week een fractie van de hoeveelheid water die wordt gedronken (5%), bij de betreffende kraan verzameld en geanalyseerd op lood. Vooruitlopend op een praktisch toepasbare manier om deze proportionele methode uit te voeren wordt ook een meting door een erkend laboratorium op basis van de RDT*- of stagnatiemethode* voldoende geacht om overschrijding van de 5 microgram per liter norm aannemelijk te maken.</p>
<p>Qd4. De koudwaterinstallatie in het complex en/of de woning is zodanig aangebracht dat het water in de leidingen door opwarming gedurende langere tijd een temperatuur kan bereiken van meer dan 25 graden Celsius waardoor een verhoogde concentratie van de legionellabacterie kan ontstaan.</p>	<p>Het gaat in dit geval om drinkwaterleidingen die bijvoorbeeld in de directe nabijheid van cv-leidingen zijn aangebracht of door ruimten lopen die gedurende langere termijn boven 25 graden Celsius worden verwarmd. Besmettingsgevaar is er overigens alleen als waterdamp wordt ingeademd, bijv. bij douchen.</p>
<p>Q. Technische installaties e. liftinstallaties</p>	
<p>Qe1. Het veelvuldig voorkomen van ernstige storingen aan de liftinstallatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken</p>	

²⁰ Te raadplegen via <https://www.rivm.nl/documenten/memo-advies-monsternamestrategie-opsporen-loden-leidingen>.

<p>Q. Technische installaties f. mechanische ventilaties</p>	
<p>Qf1. De mechanische ventilatie werkt niet naar behoren.</p>	<p>De mechanische ventilatie werkt niet naar behoren indien de minimale ventilatiecapaciteit, genoemd in art. 3.29 van het Bouwbesluit, niet wordt gehaald.</p> <p><i>Toiletruimte:</i> De ventilatiecapaciteit moet minimaal 7 dm³/s zijn.</p> <p><i>Badruimte:</i> De ventilatiecapaciteit moet minimaal 14 dm³/s zijn.</p> <p><i>Verblijfsruimte</i> De ventilatiecapaciteit moet minimaal 0,7dm³/s per m² vloeroppervlakte zijn, met een minimum van 7 dm³/s.</p> <p><i>Verblijfsgebied</i> De ventilatiecapaciteit moet minimaal 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte zijn, met een minimum van 7 dm³/s.</p> <p><i>Verblijfsgebied of een verblijfsruimte, met een opstelplaats voor een kooktoestel</i> De ventilatiecapaciteit moet minimaal 21 dm³/s zijn.</p>
<p>R. Trappen a. binnen</p>	<p>Het betreft hier zowel de trappen die binnen de woonruimte aanwezig zijn als de binnentrap waarmee de woningtoegangsdeur bereikt kan worden (gemeenschappelijke trapopgangen bij meergezinshuizen).</p>
<p>Ra1. De trap is onveilig doordat de leuning ontbreekt, is losgeraakt en/of gebroken of de leuningdragers zijn losgeraakt of ontbreken gedeeltelijk.</p>	<p>Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk. Hiervan is ook sprake indien de oorzaak van het gebrek aan huurder kan worden toegerekend.</p>
<p>Ra2. Van de trap zijn vijf of meer treden op de looplijn ernstig uitgesleten.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als vijf of meer van de treden op de looplijn 20 millimeter of meer zijn uitgesleten.</p>
<p>Ra3. Van de trap is van een of meer treden de wel afgebroken.</p>	<p>De "wel" van een traprede is het gedeelte dat voor het stootbord uitsteekt ofwel de voorzijde van de rede.</p>
<p>Ra4. Door houtrot is van een of meer treden het draagvermogen onvoldoende geworden met als gevolg dat er een gevaarlijke situatie aanwezig is.</p>	
<p>Ra5. Van diverse treden van een stenen trap ontbreekt op de looplijn de plaatafwerking of tegels of zijn er stukken van de plaatafwerking of tegels afgebroken.</p>	<p>Met plaatafwerking wordt bedoeld de afwerking van de bovenzijde van de traprede met bijvoorbeeld natuursteenplaten, betonplaten, traptredentegels, etc.</p>

<p>Ra6. De trap geeft bij het belopen, als gevolg van gebreken in de constructie, ernstige geluidsoverlast in de vorm van kraken en wel zodanig dat het in vrijwel de gehele woonruimte hoorbaar is</p>	<p>Het betreft hier geluidsoverlast van trappen in de onderhavige woonruimte.</p> <p>Een dergelijk gebrek kan bij meergezinshuizen tevens ernstige geluidsoverlast veroorzaken in naast- of ondergelegen woonruimten.</p> <p>Komt de geluidsoverlast vanuit een naast-, boven- of ondergelegen woonruimte of een andere aangrenzende ruimte dan kan er een gebrek of tekortkoming als bedoeld in Categorie C [7] aanwezig zijn (onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende wanden/ vloeren/ plafonds).</p>
<p>Ra7. Een algehele slechte staat van onderhoud van het gemeenschappelijk trappenhuis.</p>	<p>In het algemeen wordt van een de bewoonbaarheid ernstig schadelijke situatie uitgegaan als er een cumulatie van gebreken of tekortkomingen aanwezig is zoals: ontbreken van trapleuningen, afbladderen van het wit- en schilderwerk, het (gedeeltelijk) ontbreken van stuc/pleisterwerk aan muren en plafonds, ernstig uitgesleten trap treden, ontbrekende of afgebroken trap treden, vocht en schimmelvorming, lekkage van leidingen of van hemelwater, etc.</p>
<p>Ra8. De huisbel bij de ingang van een gesloten trappenhuis ontbreekt of functioneert niet.</p>	<p>Hoofdstuk 6 afd. 6.11 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat er vanaf de (gemeenschappelijke) toegangsdeur een huisbel moet zijn die in de individuele woningen een waarneembaar signaal kan geven.</p> <p>Onder de huisbel wordt ook een (door verhuurder aangebrachte) huisbel verstaan die is gecombineerd met een intercom, een videosysteem en/of een automatische deuropener. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p>
<p>R. Trappen b. buiten</p>	<p>Trappen die aan weersinvloeden onderhevig zijn, inclusief tuintrappen.</p>
<p>Rb1. Van de buitentrap waarmee een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter moet worden overbrugd om de woningtoegangsdeur te bereiken, ontbreekt de leuning.</p>	<p>Bijvoorbeeld een buitentrap of hellingbaan waarmee de bel-etage bereikbaar is.</p> <p>Bij overbrugging van een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter is een leuning verplicht (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.23 lid 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012).</p>
<p>Rb2. Het niveau van de bij de woonruimte behorende tuin is meer dan 0,22 meter of meer lager gelegen dan de vloer van de ruimte die toegang tot de tuin geeft en er een bloktrede of tuintrap ontbreekt.</p>	<p>In plaats van een bloktrede (bij een hoogteverschil van meer dan 0,22 meter) is een hellingbaan ook toegestaan mits deze geen grotere helling heeft dan 1:10 (is 0,1 meter per meter) en ten minste 70 cm breed is (hoofdstuk 2 afd. 2.6.2 art. 2.48 BB2012).</p>
<p>Rb3. De tuintrap overbrugt een niveauverschil van meer dan 1,5 meter en een leuning ontbreekt.</p>	<p>Bij overbrugging van een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter is een leuning verplicht (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.23 lid 3 en 4 BB2012).</p>
<p>Rb4. Van de aanwezige tuintrap zijn een of meer treden door houtrot/roestvorming onbruikbaar geworden en/of de aanwezige leuning is onvoldoende stabiel waardoor een gevaarlijke situatie aanwezig is.</p>	<p>Bij trappen dient een veilige begaanbaarheid voorop te staan.</p>
<p>Rb5. Van diverse treden van een stenen trap ontbreekt op de looplijn de plaatafwerking of tegels of zijn er stukken van de plaatafwerking of tegels afgebroken.</p>	<p>Met plaatafwerking wordt bedoeld de afwerking van de bovenzijde van de traprede met bijvoorbeeld natuursteenplaten, betonplaten, trapredetegels, etc.</p>

S. Tuinen/toegangspaden	
S1. Door grondverzakking vallen gaten in de tuin of de buitenplaats met name langs de gevel, doordat de grond onder de funderingsbalk naar de kruipruimte wegzakt.	
S2. Gedurende langere tijd blijft er in de bij de woonruimte behorende tuin poelvorming bestaan als gevolg van verzakking van de grond en/of een onvoldoende waterdoorlatende ondergrond (bijvoorbeeld een leemlaag).	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als er langdurige poelvorming optreedt over een kwart of meer van de oppervlakte van de tuin.
S3. Het tot de woonruimte behorende toegangspad is ongelijkmatig verzakt.	Een ongelijkmatige verzakking wordt geacht een gevaarsituatie met zich mee te brengen. Verhuurder is uitsluitend verantwoordelijk voor het oorspronkelijk in de verhuring begrepen toegangspad. Als door de huurder op eigen kosten een situatie is aangebracht die afwijkt van de oorspronkelijke situatie dan is dit voor rekening en risico van de huurder.
S4. De opstap vanaf het toegangspad naar de woonruimte of de schuur of berging is meer dan 0,22 meter en een bloktrede ontbreekt.	In plaats van een bloktrede is een hellingbaan ook toegestaan mits deze geen grotere helling heeft dan 1:10 (is 0,1 meter per meter) en ten minste 70 cm breed is. (hoofdstuk 2 afd. 2.6.2 art. 2.48 BB2012).
T. Veranda/balkon/galerij	
T1. In de vloer van de veranda, het balkon of de galerij zijn waarneembaar scheuren aanwezig waardoor vocht de woonruimte binnendringt (lekkage).	Kan ook een gebrek zijn als bedoeld in B2/3 of C [9].
T2. In de vloer van de veranda, het balkon of de galerij zijn waarneembaar scheuren aanwezig waardoor de bruikbaarheid ernstig wordt belemmerd of beperkt, omdat er bij regen of watergebruik bij schoonmaakwerkzaamheden, lekkage optreedt binnen of buiten de onderliggende woonruimte.	
T2.a De houten veranda-/balkon-/galerijvloer of onderliggende houten balken zijn zodanig door houtrot aangetast dat er een gevaarsituatie aanwezig is.	
T3. Van een tot de woonruimte behorende veranda/balkon/galerij/terras staat (een deel van) de stenen balustrade (borstwering) los en dreigt uit te vallen en daardoor een gevaarsituatie ontstaat.	Een sanctie wordt gerechtvaardigd geacht indien daardoor gevaar dreigt
T4. Uit een bovengelegen balkon dreigen stukken steen of andere materialen te vallen waardoor een gevaarlijke situatie aanwezig is.	
T5. Uit het hekwerk van de veranda, het balkon of de galerij ontbreken spijlen of deze zijn met de hand te verwijderen.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening 0,2 meter of meer bedraagt (gevaar van doorvallen). Genoemde afmeting geldt op grond van hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.25 BB2012
T6. Door houtrot of roestvorming van liggers of staanders is het hekwerk onvoldoende verbonden met de muur of vloer. Met het gevolg dat er daardoor een gevaarlijke situatie aanwezig is.	

T7. De vloer van de bij de woonruimte behorende veranda of balkon ligt op tegenschot zodat er na regenval water op vrijwel de gehele vloer blijft staan.	Het gaat hier om de situatie dat de veranda of het balkon voor lange tijd (meerdere uren) onbruikbaar is door het erop aanwezige regenwater.
T8. Op de galerijvloer (gemeenschappelijke toegang tot de woonruimte) blijven na regen plassen staan.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de plassen over een groot oppervlak en op een enkele punt dieper dan 10 mm zijn.
T9. De hoogte van hekwerk of balustrade (borstwering) van de veranda, het balkon of de galerij (gemeten vanaf de bovenkant van de vloer tot bovenkant hekwerk) is minder dan de minimale eis van het Bouwbesluit 2012.	Uit oogpunt van veiligheid wordt in het BB2012 0,9 m als minimale eis gesteld (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.24 BB2012). De zgn. Franse balkons (een hekwerk voor een naar binnen openslaande deur in de buitengevel) worden uitgezonderd.
T10. De afwerklaag van de galerijvloer is zodanig slecht (gaten, loslatende tegels, ontbrekende tegels of delen van de afwerklaag, gladheid) met gevolg dat uitglijden of vallen bij het bereiken of verlaten van de woonruimte mogelijk is.	Gladheid ontstaan door veroudering of toepassing van ongeschikte materialen.
U. Brandveiligheid	
U1. Er is sprake van een ernstige tekortkoming indien de vereiste rookmelder(s) volgens artikel 6.21 van het Bouwbesluit ontbreekt in een woonruimte of wanneer de vereiste rookmelder niet naar behoren functioneert.	Hierbij dient de geplaatste rookmelder(s) voorzien te zijn van een CE-markering op basis van de productnorm NEN-EN 14604. Bij rookmelders die zijn aangesloten op netstroom moet zijn voldaan aan de NEN-2555 norm. Een gebrek is niet toe te rekenen aan de verhuurder indien lege batterijen de oorzaak zijn van het niet-functioneren van de rookmelder. De huurder is namelijk verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen. Een niet-functionerende rookmelder dient de huurder aan te tonen middels een deskundigenrapport.
V. Vochtoverlast	
V1. Ernstige schimmelvorming, vocht- en/of roetplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht in een of meer van de tot de woonruimte behorende verblijfsruimten (inclusief de tot die ruimten behorende vaste kastruimte).	Het betreft hier een nadere onderverdeling van het laatste nulpunt van Categorie C "ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht." Zie ook punt 2 van Categorie B. Onder een verblijfsruimte wordt verstaan: alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen. Bijvoorbeeld: woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijvoorbeeld bijkeuken, berging, zolder, etc.) De binnen/buiten constructiedelen van een woonruimte dienen, ter beperking van het kunnen binnendringen van vocht van buiten, waterdicht te zijn. Dit geldt niet alleen voor het dak en de gevels maar ook voor de kruipruimte. In het algemeen wordt door de Huurcommissie uitgegaan van een ernstig gebrek als de schimmel-, vocht en/of roetplekken een oppervlakte hebben van 0,25 m ² of meer.

<p>V2. Ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht in tot de woonruimte behorende overige ruimten.</p>	<p>Het gaat hier om binnenbergingen, kelders, verkeersruimten, etc. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de schimmel- en/of vochtplekken een oppervlakte hebben van 1 m² of meer.</p>
<p>V3. Ernstige schimmel- en/of vochtoverlast door condensatie van waterdamp op het plafond, wanden en/of andere delen van een tot de woonruimte behorende verblijfsruimte</p>	<p>Onder een verblijfsruimte wordt verstaan: alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen. Bijvoorbeeld: woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijvoorbeeld bijkeuken, berging, zolder, etc.)</p> <p>Vocht en schimmel dient het gevolg te zijn van een technische tekortkoming van de constructie of het uitvoeringsniveau van de woonruimte. Bij schimmel- en vochtoverlast als gevolg van onvoldoende ventilatie zie onder [1] van Categorie C. In het algemeen wordt door de Huurcommissie uitgegaan van een ernstig gebrek als de schimmel- en/of vochtplekken een oppervlakte hebben van 0,25 m² of meer.</p>
<p>V4. Een tot de woonruimte behorende ruimte is door vochtproblemen niet meer (geheel) bruikbaar voor het doel waarvoor hij bestemd is.</p>	<p>Bijvoorbeeld een kelder waar veelvuldig water op de vloer staat. Met bestemming wordt niet het feitelijk gebruik door de huurder bedoeld maar de bestemming die bij aanvang van de verhuur tussen partijen is afgesproken of is bedoeld.</p>
<p>X. Overige gebreken</p>	
<p>X1. De aanwezigheid van asbest in de woonruimte levert een gevaarlijke situatie op voor de gezondheid.</p>	<p>De enkele aanwezigheid van hechtgebonden asbest is in beginsel geen gebrek. Indien dit asbest vrijkomt, door welke oorzaak dan ook, en schadelijke gevolgen heeft voor de gezondheid dan is wel sprake van een gebrek.</p> <p>De aanwezigheid van niet-hechtgebonden asbest in de woonruimte is in beginsel wel een gebrek.</p> <p>De huurder zal in beginsel zelf met een asbestinspectierapport moet komen om aan te tonen dat de aanwezigheid van asbest een gevaarlijke situatie oplevert. Dit moet de huurder laten onderzoeken door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf.</p>
<p>X2. De aanwezigheid van ongedierte in de woonruimte levert een gebrek op indien het gehuurde als gevolg van de bouwkundige staat toegankelijk is voor ongedierte, én aan de bestrijding daarvan noemenswaardige kosten verbonden zijn.</p>	<p>De huurder zal met documentatie en/of een deskundigenrapport moeten aantonen of de aanwezigheid van ongedierte het gevolg is van de bouwkundige staat van het gehuurde, indien de rapporteur van de Huurcommissie dit niet kan vaststellen.</p> <p>Van noemenswaardige kosten kan bijvoorbeeld sprake zijn indien de plaag zich niet beperkt tot de woning van de huurder en wegens verspreiding over andere woningen niet geïsoleerd kan worden bestreden.</p>

Hoofdstuk 6 – Tijdelijke huurverlaging



Als de Huurcommissie gebreken in de woning vaststelt die het woongenot ernstig schaden, dan spreekt de Huurcommissie uit of de verhuurder de huurprijs volledig in rekening mag brengen (art. 16 Uhw). De wetgever heeft de Huurcommissie dus de bevoegdheid gegeven om bij een vastgesteld gebrek een tijdelijke huurverlaging uit te spreken. Indien de Huurcommissie een gebrek constateert dat het woongenot ernstig schaadt dan geeft dit doorgaans aanleiding tot een tijdelijke huurverlaging, tenzij sprake is van omstandigheden die een tijdelijke huurverlaging niet rechtvaardigen. Dit betreft een tijdelijke verlaging van de huurprijs totdat het gebrek is verholpen.²¹ Nadat de in de uitspraak vermelde gebreken zijn verholpen dan is de tijdelijke huurverlaging van de huurprijs niet meer van toepassing vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin deze gebreken zijn hersteld.

6.1 Maximale tijdelijke huurverlaging

De mate van verlaging van de huurprijs is afhankelijk van de ernst van de gebreken en in hoeverre het woongenot is geschaad. Ten aanzien van het uitspreken van tijdelijke huurverlaging is door de wetgever artikel 6 Bhw toepasselijk verklaard. In deze bepaling staat beschreven wat de maximale huurverlaging is dat de Huurcommissie kan toepassen op de vastgestelde/geldende huurprijs.²²

Wat betreft de maximale tijdelijke huurverlaging die kan worden uitgesproken, wordt in artikel 6 Bhw een onderscheid gemaakt tussen de verschillende categorieën gebreken:

- Bij een gebrek in categorie A kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 20% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie B kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 30% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

²¹ Artikel 6 lid 2 Bhw.

²² Kamerstukken II, 2012/13, 33698, 3, p. 13-14.

Aan de Huurcommissie is de bevoegdheid toegekend om een minder vergaande tijdelijke huurverlaging uit te spreken dan op grond van artikel 6 Bhw is toegestaan. De Huurcommissie maakt veelvuldig gebruik van deze mogelijkheid. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de mate van huurverlaging afhankelijk is van de specifieke omstandigheden waarin de woonruimte verkeert.

In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bevoegdheid geleid tot uitvoeringsbeleid op dit gebied. Het uitgangspunt is dat de Huurcommissie bij een vastgesteld gebrek de maximale tijdelijke huurverlaging uitspreekt, tenzij er omstandigheden voordoen die een minder vergaande huurverlaging rechtvaardigen.

6.2 Situaties waarbij een minder vergaande huurverlaging kan worden uitgesproken

Hieronder staan de situaties genoemd die onder bepaalde omstandigheden een minder vergaande huurverlaging kunnen rechtvaardigen. Een minder vergaande huurverlaging wordt niet gegeven wanneer de omstandigheden voor risico van de verhuurder komen. Bijvoorbeeld als de leverancier of aannemer een wanprestatie levert of dat de verhuurder afhankelijk is van de Vve. De percentages die hieronder zijn genoemd hebben betrekking op gebreken in de categorie C. Bij deze C-categorie kan de Huurcommissie de huurprijs maximaal tijdelijk verlagen tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

1. Het ernstige gebrek is gedeeltelijk hersteld

Indien de verhuurder het ernstige gebrek binnen zes weken gedeeltelijk heeft hersteld dan is er nog steeds sprake van een ernstig gebrek, maar kan het woongenot minder ernstig worden geschaad.

2. Verhuurder heeft reeds maatregelen getroffen

Wanneer de verhuurder het ernstige gebrek niet binnen zes weken heeft hersteld, maar wel maatregelen heeft getroffen zodat de ernst van het gebrek minder woongenot schadend is, dan kan er nog steeds sprake zijn van een ernstig gebrek, maar kan hierin voor de Huurcommissie een aanleiding worden gezien voor een minder vergaande tijdelijke huurverlaging.

3. Huurder werkt onvoldoende mee

Als de verhuurder het ernstige gebrek niet binnen zes weken heeft kunnen herstellen, omdat de huurder onvoldoende meewerkt aan het herstel dan kan dit leiden tot een minder vergaande tijdelijke huurverlaging of mogelijk tot geen tijdelijke huurverlaging.

4. Deurbel

Als er een ernstig gebrek is doordat de deurbel ontbreekt of niet functioneert, dan zijn er situaties waarin het woongenot minder ernstig geschaad wordt. In situaties op de begane grond waarin de deurbel ontbreekt of niet functioneert, kan er geen verlaging worden uitgesproken. In alle overige situaties vanaf de eerste verdieping, kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

5. Ventilatie

Als er een ernstig gebrek is door het ontbreken van ventilatie of doordat de wijze waarop geventileerd moet worden niet functioneert zoals bijvoorbeeld het defect zijn van een schuifje van een ventilatierooster, dan kunnen er situaties zijn waarin het woongenot minder ernstig wordt geschaad en daarin door de Huurcommissie een omstandigheid worden gezien voor een minder

vergaande tijdelijke huurverlaging. Als het vertrek indirect kan worden geventileerd, bijvoorbeeld via een andere ruimte geventileerd, dan kan een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs worden uitgesproken. Als het vertrek op een andere wijze bijvoorbeeld door een ventilatierooster geventileerd kan worden, dan kan er verlaagd worden tot 80% van de geldende huurprijs.

6. Buiten de woning en overige ruimten

Als het ernstige gebrek zich voordoet buiten de woonruimte (bijvoorbeeld de tuin of de schuur) of in een overige ruimte die geen verblijfsruimten zijn, (bijvoorbeeld de kelder of de berging) dan kan het woongenot minder ernstig worden geschaad. Hierin kan voor de Huurcommissie aanleiding worden gezien om een verlaging uit te spreken tot 60% de vastgestelde/geldende huurprijs.

Bij een gemeenschappelijke overige ruimte, zoals bijvoorbeeld de hal en een trappenhuis, dan kan het woongenot minder ernstig worden geschaad. In zulke gevallen kan dit leiden tot een verlaging van 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Hierop is een uitzondering, namelijk wanneer er een ernstig gebrek is aan de toegangsdeur van de woonruimte. In zo'n situatie geldt de maximale verlaging, namelijk tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

7. Gevolgschade

Als de gevolgschade zich voordoet in een overige ruimte die geen verblijfsruimte is (bijvoorbeeld de kelder of de berging), dan kan het woongenot minder ernstig worden geschaad. In deze omstandigheid kan de Huurcommissie aanleiding zien tot een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs als het ernstige gebrek zich voordoet in vertrekken. En tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs als het ernstige gebrek zich voordoet in overige ruimten.

8. Gebrek is eenvoudig op te lossen

Indien het ernstige gebrek volgens de onderzoeker van de Huurcommissie relatief eenvoudig is op te lossen door de huurder en/of wegens de lage kosten die volgens de Huurcommissie erbij komen kijken, kan de Huurcommissie hierin aanleiding zien voor een verlaging tot 80% van de geldende huurprijs bij vertrekken en bij overige ruimtes. Als het gebrek zich voordoet buiten de woning dan kan dit leiden tot een verlaging van 90% van de geldende huurprijs.

9. Riolstank

Als er sprake is van een ernstig gebrek vanwege rioolstank maar dit verspreidt zich niet tot de gehele woonruimte, dan kan de Huurcommissie, als dit zich beperkt tot het toilet en/of badkamer, hierin aanleiding zien voor een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs uitgesproken. Als de rioolstank zich beperkt tot het trappenhuis dan kan er een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs worden uitgesproken.

10. Functionaliteit van het geheel

Er is sprake van een ernstig gebrek maar dit gaat niet ten koste van de gehele functionaliteit, waardoor het woongenot minder ernstig geschaad wordt. Bijvoorbeeld als er een scharnier los is van een keukenkast, maar de keukenkast is nog bruikbaar of het aanrechtblad is niet meer goed, terwijl de rest van het keukenblok nog wel bruikbaar is. In deze omstandigheden kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

11. De aard en omvang van het gebrek

In een specifieke situatie kan de aard en omvang van het geconstateerde gebrek leiden tot een minder vergaande huurverlaging. In deze omstandigheid kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als het aanrechtblad van een keuken slecht is, maar niet het gehele keukenblok. Of als er sprake is van scheuren in de muren, terwijl deze scheuren bij de trap of in de wc zitten (minder frequent gebruik).

12. Langere duur van herstel of onderdelen die op maat gemaakt moeten worden

Er kan sprake zijn van situaties waarin herstel van een ernstig gebrek langer kan duren. Dit kan bijvoorbeeld doordat onderdelen op maat gemaakt moeten worden of omdat de oorzaak van het ernstige gebrek moeilijk vindbaar is. Dit geheel is afhankelijk van de acties die de verhuurder heeft aangetoond te hebben genomen. Deze omstandigheden kunnen voor de Huurcommissie aanleiding zijn voor een minder vergaande tijdelijke huurverlaging. Dit kan ertoe leiden dat bij vertrekken een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs wordt uitgesproken. En bij overige ruimtes tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

13. Trapleuning

Als er sprake is van een ernstig gebrek vanwege het (gedeeltelijk) ontbreken van de trapleuning, dan kan dit minder woongenot schadend zijn. Dit is afhankelijk van de situatie of het ontbreken daarvan een gevaarlijke situatie oplevert. Als de gehele trapleuning ontbreekt en hierdoor is, volgens de onderzoeker van de Huurcommissie, sprake van een onveilige situatie, dan kan dit voor de Huurcommissie aanleiding zijn voor een verlaging tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Als er een deel van de trapleuning ontbreekt, waarbij dit gedeelte noodzakelijk is volgens de onderzoeker van de Huurcommissie, dan kan dit aanleiding zijn voor een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Als (er een deel van) de trapleuning ontbreekt, maar er is volgens de onderzoeker van de Huurcommissie geen sprake van een gevaarlijke situatie bijvoorbeeld wanneer de trapleuning meer esthetische waarde heeft dan een functionele waarde, dan ziet de Huurcommissie geen aanleiding voor een verlaging van de huurprijs.

6.3 Meerdere gebreken in woning

Indien sprake is van meerdere ernstige gebreken in de woning dan kunnen verschillende huurkortingspercentages worden gehanteerd per geconstateerd gebrek. Indien dat het geval is dan zal het hoogste huurkortingspercentage van toepassing zijn totdat het desbetreffende gebrek, waarbij dat hoogste percentage hoort, is hersteld. Indien dit gebrek is hersteld en vervolgens het andere gebrek, met een lager huurkortingspercentage, nog niet is hersteld dan zal dat huurkortingspercentage van toepassing zijn. Ter illustratie:

Naar aanleiding van een ernstig gebrek in de categorie B wordt de huurprijs tijdelijk verlaagd tot 30% van de geldende huurprijs. Tevens wordt er ten aanzien van het tweede gebrek een gebrek in de categorie C uitgesproken. Voor laatstgenoemde gebrek vindt de Huurcommissie een verlaging tot 40% van de geldende huurprijs gerechtvaardigd. De huurprijs zal tijdelijk verlaagd worden tot 30% van de geldende huurprijs totdat het gebrek in de categorie B is hersteld. Indien het B-gebrek is hersteld, terwijl het C-gebrek nog aanwezig is, dan wordt de huurprijs tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs totdat het gebrek in categorie C is hersteld.

6.4 Bij gebreken geen huurverhoging mogelijk

Op grond van artikel 7:250 lid 2 BW is een huurprijsverhoging op verzoek van verhuurder niet mogelijk, zolang de huurprijs door de Huurcommissie is verlaagd op grond van gebreken. Een huurprijsverhoging is dan pas weer mogelijk nadat de door de Huurcommissie geconstateerde gebreken voldoende zijn verholpen.

Bijlage – Verklarende woordenlijst

In hoofdstuk is een verklarende woordenlijst opgenomen. Hierin worden een aantal bouwkundige termen toegelicht die in het gebrekenboek voorkomen.

A	
aanrecht	werkblad met spoelbak in keuken van: plaatmateriaal met als kern houtspaanders of houtfineer afgewerkt met kunststof (hardplastic bijv. Formica, Resopal) granito (beton met natuursteen korrels) bladen en bak zijn uit een stuk of van losse elementen. In de bak op de bodem tegen aantasting door chemicaliën soms een bodem van kleine dubbelhard gebakken tegels (zetstenen) roestarmstaal de bladen glad of met een ruitjes motief
aanslag (naad)	naad tussen een raam of deur waar het raam of deur tegen het kozijn slaat
afschot	opzettelijke afwijking van de horizontale ligging voor het afvoeren van water (bijvoorbeeld bij dak, riolering, balkon, douchevloer en dergelijke)
afvoerleiding	buis tussen sanitaire voorzieningen en de riolering voor het afvoeren van (afval)water
B	
balkon	een geheel of gedeeltelijk buiten de gevel aangebrachte vloer met balustrade of hekwerk
balustrade	gemetselde afzetting van balkons en dergelijke
beluchting riolering	standleidingen van de riolering dienen te zijn voorzien van ontluuchting- of ontspanningsleidingen. Dit ter voorkoming van over- of onderdruk bij gebruik van het leidingstelsel met gevolg dat watersloten worden leeggezogen en/of dat afvalwater niet goed wegloopt.
binnendeur	deur die toegang geeft tot een vertrek of ruimte binnen de woonruimte en niet direct in contact staat met de buitenlucht
binnenmuur	scheidingswand van steen tussen vertrekken en/of ruimten
binnenwand	scheidingswand van plaatmateriaal, hout of gips op staanders tussen vertrekken en/of ruimten
bloktrede	onderste trede van een trap groter en/of anders uitgevoerd dan overige treden
borstwering	a. dichte afscheiding vanaf de vloer tot onder het raamkozijn b. gedeelte van de muur tussen zoldervloer en muurplaat
buitendeur	deur van de woonruimte die in directe verbinding staat met de buitenlucht
buitendeur-/ woningtoegangsdeur	buitendeur, tevens voordeur, die niet in directe verbinding staat met de buitenlucht
C	
chemisch toilet	een chemisch toilet is niet op de riolering aangesloten en derhalve als roerend aan te merken
condens(atie)eren	verandering van waterdamp in water, dus omvorming van gasvorm in vloeistof die zich in fijne of grotere druppels hecht aan de omringende vlakken
D	
dak	overdekking van een gebouw met horizontale vlakken is een "plat dak" en met hellende vlakken is een "schuin dak"
dakbedekking	materiaal waarmee het dak is afgedekt om te voorkomen dat er water naar binnen kan komen

dakgoot	langgerekte bak op of aan het dak voor het opvangen en afvoeren van regenwater veelal bekleed met zink soms met lood, kunststof, bitumen
dekvloer	glad afgewerkte laag op steenachtige draagvloer
dorpel	horizontaal deel van een deur, raam of kozijn
F	
fontein	kleine wastafel, bijvoorbeeld op het toilet of in de gang
fundering	deel van dragende constructie dat het gewicht op de ondergrond overbrengt door middel van palen of een brede plaat van beton of steen
G	
galerij	gang in een flatgebouw langs een gevel
voordeur	deur die toegang tot meerdere woonruimtes geeft
gevel	buitenmuur van een gebouw
goot	kanaal voor water op dak of bestrating
H	
hang- en sluitwerk	alle voorwerpen die behoren tot het afhangen en sluiten van ramen en deuren
K	
kelder	ruimte, grotendeels in de grond, bereikbaar vanuit de woonruimte via een vaste trap
kozijn	raamwerk veelal van hout, metaal of kunststof die een omranding vormt voor raam of deur soms voor een ruit of paneel
kruipluik	luik dat opening afsluit naar kruipruimte
kruipruimte	ruimte onder de begane grondvloer (niet zijnde de kelder) o.a. ten behoeve van leidingen
L	
latei	balk van hout, steen of metaal boven een kozijn ter ondersteuning van het daarboven gelegen metselwerk
leuning	stok of staaf op heuphoogte van trap of hekwerk
leuningdrager	steun voor leuning van trap bevestigd op "smetplank" of direct op muur
lood	buigbaar metaal voor onder andere gootbekleding, afvoerleidingen en afdekking van verschillende bouwmaterialen
loopleijn	de plaats waar gelopen wordt op de trap
luik	schot van hout, multiplex of ander plaatmateriaal
M	
mechanische ventilatie	luchtverversing die tot stand komt door de invloed van de wind en/of de invloed van het temperatuurverschil tussen de binnen- en buitenlucht
N	
natuurlijke ventilatie	luchtverversing die tot stand komt door de invloed van de wind en/of de invloed van het temperatuurverschil tussen de binnen- en buitenlucht
O	
onderdorpel	dorpel aan de onderzijde van een kozijn, raam of deur
onderslag(balk)	ondersteuning van een rij balken
overloop	verbindingsgang tussen twee trappen
overstek	(horizontaal) uitstekend bouwdeel ten opzichte van het daaronder gelegen bouwdeel

P	
platafwerking	afwerking van de bovenzijde van de traptrede met bijv. natuursteenplaten
pleisterwerk	dikke ruwe afwerklaag op metselwerk wordt afgewerkt met stucwerk
R	
raam	een randwerk van hout, metaal of kunststof dat een "ruit" omsluit
raamgewicht	metalen contragewicht bij schuifraam
riolering	leiding van onder andere gietijzer, gres, beton, kunststof, lood voor het afvoeren van zowel huishoud- regenwater en fecaliën
rioleringsstelsel	het geheel in de woonruimte of het woongebouw aanwezige leidingstelsel voor de afvoer van afvalwater en faecaliën tot aan de perceelsgrens of het openbaar riool.
S	
scheluw	uit het platte vlak gewrongen (krom)
schoorsteen	gemetseld "rookkanaal" voor de afvoer van verbrandingsgassen tot boven het dak
schraken	uit het "haaks" verband zakken
schutting	wand van houten of betonnen palen en delen als afscheiding van een terrein
sifon	stankafsluiter in de afvoerleiding
sluitnaad	naad tussen raam of deur en het kozijn aan de zijde van de sluiting of het slot
souterrain	verdieping, die gedeeltelijk onder straatniveau ligt. In sommige gevallen ligt de voorzijde van de souterrainwoning onder straatniveau maar de achterzijde op dat van de grondslag in de tuin.
spijl	verticale dunne stok, lat of staaf in een hek
staander	loodrechte steun ten behoeve van onder andere een balkonhek
stijl	verticaal deel van deur, raam of kozijn
stootbord	verticale plank tussen de aantrede van een trap
stucwerk	dunne afwerklaag van pleisterwerk op muur samengesteld uit kalk en gips (zie pleisterwerk).
T	
tegel	platte uit de hand of machinaal gevormde steen gebruikt voor vloer of wandbekleding en bestrating
tegenschot	tegenovergestelde van afschot (zie afschot)
terras	plaats van steen of hout om op te zitten/liggen op tuinniveau of er vlak boven
trap	verticale verbinding tussen de vloeren van twee verdiepingen
tuintrap	trap vanaf woonruimte naar tuin
V	
ventilatie	luchtverversing
ventilatiekanaal	kanaal voor directe ventilatie naar de buitenlucht van voornamelijk de natte ruimten
veranda	open uitbouw aan een woonruimte

verblijfsruimte	alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen: bijvoorbeeld woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijv. bijkeuken, berging, zolder, etc.)
verblijfsgebied	besloten ruimten bestaande uit een of meer met elkaar in verbinding staande, op dezelfde bouwlaag gelegen verblijfsruimten en andere afzonderlijke ruimten, anders dan het toilet- of badruimte, technische ruimte of gemeenschappelijke verkeersruimte.
voor deur	deur die direct toegang geeft tot de privéwoonruimte
W	
wapening	vlechtwerk van staal in beton
waterdamp	zie vochtproductie
waterleiding	buis voor de aanvoer van (drink)water
waterslag	buiten de gevel stekend bouwdeel aan de onderzijde van kozijn om water af te voeren van steen of aluminium
waterslot	zie sifon
wissellatten	voorziening op de onderdorpel van het bovenschuifraam en de bovendorpel van het onder schuifraam om tocht tegen te gaan
woonruimte	in de Uhw wordt onder woonruimte tevens verstaan een woonwagen of standplaats
woningscheidende muur	muur tussen twee woonruimten (zie bouwmuur)
Z	
zetsteentjes	kleine dubbelhard gebakken tegel voor bodembekleding gootsteenbak
zolderruimte	beloopbare ruimte onder een dak, bereikbaar met vaste trap

