

# Uitspraak

van de Huurcommissie

## Verzoek

Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (art. 7:257 BW)

Datum zitting  
10 december 2020

## Woonruimte

Geuzenkade 18 -3  
1056 KJ AMSTERDAM  
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op  
25 februari 2021

Verzonden aan  
huurder en verhuurder

## Verzoeker

~~\_\_\_\_\_~~  
Hierna te noemen: Huurder  
Gemachtigde: Stichting !Woon team Zuid ter zitting vertegenwoordigd door  
O. Vrij

## Wederpartij

Rembrandt Propco V B.V. (niet aanwezig op de zitting)  
Hierna te noemen: Verhuurder  
Gemachtigde: Hoen Vastgoedbeheer B.V. (niet aanwezig op zitting)

---

## Kern van de uitspraak

- De huurprijs van € 614,38 per maand wordt vanaf 1 februari 2020 tijdelijk verlaagd tot € 245,75 per maand.

---

## I Verloop van de procedure

### *Verzoek van de huurder*

De Huurcommissie heeft op 3 juli 2020 een verzoek van de huurder ontvangen. Daarin vraagt de huurder of de huurprijs voor zijn woonruimte tijdelijk kan worden verlaagd vanwege de vermindering van het woongenot wegens ernstige onderhoudsgebreken. Op 14 januari 2020 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

## II Zitting

Zittingsdatum: 10 december 2020

Zittingsvoorzitter: mr. L.E.M. Zaime

Zittingsleden: L. Vermeulen MA en mr. E.T.J. Menagé MRE

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

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de huurder:

- Er is op 14 januari 2020 een melding gemaakt bij de verhuurder en op 15 januari is er aangegeven dat er lood was in de kruipruimte. Daarvan is een foto meegestuurd.
- Er zijn ook collectieve loden leidingen aanwezig.
- De uitslagen van de watertesten waren bij de bewoners tussen de 30 en 40 microgram, waarbij het resultaat van de huurder 33,2 microgram was.

- Na meerdere sommaties richting de verhuurder is er een afspraak op 16 december 2020 gemaakt met een loodgieter om te inspecteren en te inventariseren.
- Aangezien de melding in januari 2020 is gedaan, vinden wij het erg laat dat de verhuurder pas in december in actie komt.
- Op dit moment is ook onduidelijk in hoeverre de verhuurder überhaupt tot vervanging van de loden leidingen over zal gaan.

### III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt of de woonruimte ernstige gebreken heeft. Alleen als de gebreken het woongenot ernstig verstoren of de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmeren kan de Huurcommissie de huur tijdelijk verlagen.

De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

#### *Huurprijs*

De Huurcommissie gaat uit van de geldende huurprijs op 1 februari 2020. Op die datum was de huurprijs € 614,38 per maand.

#### *Gebrekenboek*

De Huurcommissie heeft in haar Gebrekenboek opgenomen dat er sprake is van een ernstig gebrek indien: *'Het leidingwater van de inpandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een loodverontreiniging van meer dan 10 microgram per liter leidingwater'*. Deze grenswaarde is overgenomen uit het Drinkwaterbesluit van 28 november 2015, waarin een maximum van 10 microgram per liter geldt. Deze waarde geldt voor een monster van voor menselijke consumptie bestemd water, dat via een passende steekproefmethode aan de kraan verkregen is, en dat representatief mag worden geacht voor de gemiddelde waarde die de gebruiker wekelijks binnenkrijgt.

#### *Meetmethoden*

De commissie heeft zich geïnformeerd over de verschillende meetmethoden die momenteel beschikbaar zijn. Zij heeft zich daarbij onder andere gebaseerd op het "Advies monsternamesstrategie opsporen loden leidingen" van het RIVM van 26 maart 2020 en de brief van 2 juli 2020 van de ministers van Binnenlandse Zaken, Infrastructuur en Waterstaat en Medische Zorg en Sport aan de Tweede Kamer.

- Random Day Time-methode:

De Random Day Time-methode (hierna: de RDT-methode) is opgenomen in de Drinkwaterregelgeving. Deze methode wordt gehanteerd door de drinkwaterbedrijven en heeft tot doel om inzicht te geven in de (ontwikkeling van de) gemiddelde blootstelling van drinkwatergebruikers aan lood in een distributiegebied. Omdat er maar één meting per gebouw/woning wordt gedaan, op een willekeurig moment op de dag, is deze methode niet bedoeld en geschikt om de precieze gemiddelde blootstelling van een bewoner binnen een gebouw/individuele woning te bepalen.

- Stagnatiemethode:

Het RIVM heeft in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een bemonsteringsstrategie op basis van stagnatie opgesteld. In deze methode wordt een monster genomen uit een tappunt dat zes uur lang niet is gebruikt. Wanneer de in dit monster gemeten loodconcentratie boven de drinkwaternorm van 10 microgram per liter ligt, dan is de aanwezigheid van loden leidingen waarschijnlijk.

- Proportionele monsternames:

Het RIVM heeft in haar memo "Advies monsternamesstrategie opsporen loden leidingen" aangegeven dat voor het bepalen van de gemiddelde wekelijkse inname van een individuele consument (via één tappunt) de proportionele monsternames

geschikt is. Bij deze methode wordt gedurende een week, een fractie van de hoeveelheid water dat wordt gedronken (5%), bij de betreffende kraan verzameld en geanalyseerd op lood om een beeld te verkrijgen van de gemiddelde blootstelling aan een tappunt. Deze methode is volgens het RIVM in theorie het meest geschikt om te toetsen aan de drinkwaternorm voor lood op een locatie, maar onpraktisch om toe te passen in woningen. Er wordt nog onderzoek gedaan naar een eenvoudigere methode om de gemiddelde loodconcentratie aan een tappunt te meten.

De commissie overweegt dat in het gebrekenboek voor de vaststelling van het overschrijden van de normwaarde (10 microgram per liter) wordt verwezen naar een passende methode die representatief mag worden geacht voor de wekelijkse gemiddelde loodinnname van de bewoner(s). Daarvoor wordt de RDT-methode als geschikte methode benoemd, getuige de verwijzing naar de «VROM-Inspectierichtlijn Harmonisatie Meetprogramma Drinkwaterkwaliteit».

Ook is in het gebrekenboek bepaald dat overschrijding van de norm van 10 microgram per liter door de stellende partij moet worden aangetoond door middel van vaststelling van die overschrijding door een erkend laboratorium.

De commissie concludeert dat zowel het RIVM als de ministers van Binnenlandse Zaken, Infrastructuur en Waterstaat en Medische Zorg en Sport in de hierboven aangehaalde brieven aangeven dat de RDT-methode noch de stagnatiemethode effectief zijn om aan te tonen dat sprake is van overschrijding van de norm van 10 microgram per liter gemiddelde wekelijkse inname van lood door een bewoner.

De commissie acht het onredelijk om het ontbreken van een sluitende meetmethode voor rekening en risico van de huurder te laten komen. Daarbij is doorslaggevend dat de aanwezigheid van gezondheidsrisico's bij overschrijding van de norm vaststaat. Dat betekent dat ook een meting door een erkend laboratorium op basis van de RDT- of stagnatiemethode op voorhand als voldoende kan worden gekwalificeerd om overschrijding van de 10 microgram per liter norm aannemelijk te maken. Te meer nu het aanwezig zijn van loden leidingen niet in geschil is tussen partijen.

#### *Metingen en testresultaten*

In deze procedure heeft de huurder de kwaliteit van het drinkwater in onderhavige woonruimte laten testen door een geaccrediteerd laboratorium. Volgens de testresultaten van de huurder kwam het loodgehalte op 33,2 microgram per liter, waarbij gebruik is gemaakt van de stagnatiemethode. De verhuurder heeft geen test laten uitvoeren.

De gemeten loodconcentratie in het drinkwater van 33,2 microgram per liter, is een overschrijding van de huidige norm van 10 microgram per liter. Daarmee acht de commissie het voldoende aannemelijk dat de gemiddelde wekelijkse inname loodconcentratie van 10 microgram per liter wordt overschreden.

Ten overvloede wijst de commissie nog op de aankomende implementatie van de herziening van de drinkwaterrichtlijn (98/83/EG). De norm voor lood in drinkwater zal diensgevolge per eind 2022 worden verlaagd naar 5 microgram per liter.

Gelet op het rapport van onderzoek, de verklaringen op de zitting en alle informatie die de Huurcommissie voor of tijdens de zitting heeft ontvangen, heeft de woonruimte volgens de Huurcommissie een ernstig gebrek:

- Het leidingwater van de in pandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een loodverontreiniging van meer dan 10 microgram per liter leidingwater. Dit is een gebrek in categorie C (nummer Qd3).

Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs. Mede gelet op de mogelijke gezondheidsrisico's en de urgentie die bestaat voor het vervangen van loden leidingen, zal de Huurcommissie dit percentage niet matigen.

#### *Tijdelijke verlaging*

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 245,75 per maand.

#### *Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging*

De Huurcommissie heeft het verzoek ontvangen op 3 juli 2020. Dat is binnen de wettelijke termijn van zes maanden nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat de huurder het gebrek bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat dus in op 1 februari 2020.

De huurverlaging geldt totdat het gebrek is hersteld. Vanaf de eerste van de maand nadat het gebrek is hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van €614,38 betalen. Zolang het gebrek niet is hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

Als de huurder en de verhuurder het er niet over eens zijn of, en wanneer, het gebrek is hersteld, kan de verhuurder de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen hierover.

Hierbij merkt de commissie op dat indien de loden leidingen zijn vervangen, nieuwe kranen en leidingen de eerste drie maanden nog een afgifte van lood kan geven. Indien partijen ervoor kiezen om een watertest te laten uitvoeren, geeft de commissie als advies mee dat dit pas na drie maanden zinvol is.

#### *Beoordeling van de leges*

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval heeft de woonruimte een gebrek dat ernstig is en het woongenot schaadt. De Huurcommissie verlaagt tijdelijk de huurprijs. Daarom stelt de Huurcommissie de huurder in het gelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt €25,00.

### **IV Beslissing**

- De woonruimte heeft op 1 februari 2020 het volgende ernstige gebrek:

Het leidingwater van de in pandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een loodverontreiniging van meer dan 10 microgram per liter leidingwater. Dit is een gebrek in categorie C (nummer Qd3).

- De geldende huurprijs van € 614,38 wordt vanaf 1 februari 2020 tijdelijk verlaagd tot € 245,75 per maand.

#### *Legesveroordeling*

- De verhuurder moet € 300,00 leges betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Volgens de wet worden de huurder en de verhuurder geacht overeengekomen te zijn wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Amsterdam, 10 december 2020  
De Huurcommissie,



mr. L.E.M. Zalme  
Zittingsvoorzitter

