

Wat als mijn verhuurder herstel van gebreken weigert?



Ik heb al maanden last van een kapot raamkozijn, dat niet meer open en dicht kan. Deze klacht heb ik gemeld aan mijn huisbaas, die vindt dat ik het maar zelf moet oplossen. Wat kan ik doen om mijn raamkozijn alsnog hersteld te krijgen?



Antwoord

Schriftelijk melding maken van onderhoudsgebrek

Zorg allereerst dat uw verhuurder op de hoogte is van het gebrek. Dat kan met [deze modelbrief \(externe link\)](#), die u per e-mail of reguliere post kunt versturen. In de brief omschrijft u het gebrek, bijvoorbeeld: 'het raamkozijn is defect en kan niet geopend/ gesloten worden', en u verzoekt om dit gebrek binnen 6 weken te herstellen. Voor onderhoudsgebreken die grote haast hebben -zoals een grote lekkage- kunt u vragen om direct herstel of om herstel binnen één werkdag. U kunt daar meteen bij vermelden dat u van plan bent de Huurcommissie in te schakelen als het gebrek niet wordt geholpen.

Voor Woonbondleden

Helpt uw brief niet? Dan kan de juridische afdeling van de Woonbond een brief of e-mail sturen aan uw verhuurder. Deze service (eenmalig juridisch advies) is inbegrepen bij het jaarlijkse persoonlijke lidmaatschap van de Woonbond.

Huurcommissie inschakelen

Als uw verhuurder na 6 weken het gebrek nog steeds niet verholpen heeft kunt u de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Dat doet u met [dit verzoekschrift \(externe link\)](#). Bij ernstige gebreken kan de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging van 60-80% toekennen, zolang het gebrek niet naar uw tevredenheid is hersteld. In de praktijk gaan de meeste verhuurders door de dreiging met de Huurcommissie alsnog over tot herstel. Sociale huurders (met door de overheid gereguleerde huurcontracten) kunnen de Huurcommissie altijd om uitspraak vragen over onderhoudsgebreken. Vrijesectorhuurders (met geliberaliseerde huurcontracten) kunnen dat alleen als in het huurcontract is afgesproken dat de Huurcommissie de geschilbeslechting doet.

Verzoekschrift intrekken?

Het is van belang om een verzoek bij de Huurcommissie pas in te trekken wanneer het gebrek volledig is hersteld, en niet al wanneer de verhuurder slechts een toezegging heeft gedaan. Voor de behandeling van een verzoekschrift betaalt u € 25 aan leges. U krijgt dat geld terug als de Huurcommissie u in het gelijk stelt, of als u het verzoekschrift vóór de uiterste betaaldatum intrekt.

Gebrek zelf verhelpen en kosten inhouden op de huur

U kunt ook overwegen om zelf drie offertes op te vragen bij erkende onderhoudsbedrijven, en na afloop van de door u aan de verhuurder gestelde termijn zelf opdracht geven tot herstel. Betaalt uw verhuurder de kosten niet? Dan kunt u deze verrekenen met de huur.

Deze wijze van oplossen heeft wel een aantal nadelen:

- u moet de kosten zelf voorschieten
- u draagt zelf het risico voor de kwaliteit van uitvoering
- u moet een en ander goed administratief bijhouden in een dossier
- u loopt risico op het ontstaan van een incasso-geschil

Daarom heeft de Woonbond de voorkeur voor het laten herstellen door de verhuurder zelf.

Voor Woonbondleden

Overweegt u het gebrek zelf te verhelpen, bijvoorbeeld omdat u een geliberaliseerd huurcontract heeft en daardoor niet naar de Huurcommissie kunt? Bel de Huurderslijn voor nader overleg.

Onderhoud afdwingen via de kantonrechter

Bij een opeenstapeling van ernstige onderhoudsgebreken kunt u overwegen om herstel af te dwingen via de kantonrechter. Bijvoorbeeld wanneer het volgende aan de orde is:

- het hele huis vertoont ernstige onderhoudsgebreken
- u heeft al meerdere brieven verstuurd
- er zijn gesprekken zijn geweest met de verhuurder
- er is een uitspraak van de Huurcommissie in uw voordeel.

Voor procedures bij de kantonrechter is juridische bijstand niet verplicht. De Woonbond raadt in veel gevallen wel aan om de hulp in te roepen van een jurist/ advocaat die gespecialiseerd is in huurrecht.

Voor Woonbondleden

Heeft u te maken met zeer ernstige onderhoudsgebreken en wilt u advies over een gang naar de kantonrechter? Bel de Huurderslijn voor nader overleg.