



Advies 202525

Haag Wonen

Kern van het advies

De klacht is gegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: de Klachtencommissie) ontving op 5 november 2024 een klacht van huurder met het verzoek om een advies uit te brengen over een gedraging van verhuurder.

Huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de zitting van de Klachtencommissie. Verhuurder is echter zonder kennisgeving niet verschenen op de digitale hoorzitting van 1 april 2025.

Omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op beschadigingen aan de waterleidingen in de woning. Deze zijn ontstaan tijdens renovatiewerkzaamheden in het appartementencomplex waarvan de woning van huurder onderdeel is. Door de renovatiewerkzaamheden is de witte verf op de waterleidingen beschadigd geraakt. De waterleidingen waren volgens huurder wit geverfd toen hij de woning betrok. Huurder wil dat verhuurder de beschadigingen herstelt. Verhuurder is daartoe niet bereid, omdat de schade volgens huurder onder klein herstel valt en dat komt volgens het Besluit kleine herstellingen voor rekening en risico van huurder. Bovendien is het volgens verhuurder niet toegestaan om buizen en leidingen te verven.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder geeft aan dat er tekortkomingen zijn ontstaan tijdens de renovatiewerkzaamheden die verhuurder in mei 2024 heeft laten uitvoeren.
- Na de renovatiewerkzaamheden heeft huurder meerdere klachten ingediend betreffende de ontstane gebreken aan zijn woning. De gebreken zijn op één punt na allemaal verholpen door verhuurder.
- Het overgebleven punt betreft de waterleidingen van de radiatoren in het toilet. Huurder heeft hier op 20 mei 2024 voor het eerst melding van gedaan.
- De schade aan de waterleidingen van de radiatoren is ontstaan door de installatie van de nieuwe radiatoren in de woning. De verf op de waterleidingen is erg beschadigd geraakt en de waterleidingen zien er nu lelijk uit volgens huurder.
- Huurder geeft aan dat verhuurder heeft verwezen naar het Besluit kleine herstellingen en dat huurder zelf verantwoordelijk is voor herstel. Maar huurder is het daar niet mee eens.
- Verhuurder heeft bij huurder aangegeven dat waterleidingen niet geverfd mogen worden omdat de verf kan afbladderen. Huurder geeft aan dat de waterleidingen in de woning al geverfd waren toen hij de woning in 2007 betrok. Huurder weet niet wie de waterleidingen destijds geverfd heeft.
- Huurder geeft aan dat verhuurder voor de renovatie heeft aangegeven de renovatiewerkzaamheden met de nodige zorg zal laten uitvoeren en indien daarbij schade ontstaat de schade hersteld zal worden. Huurder heeft hier uitdrukkelijk naar gevraagd en indien hij wist dat schade zou ontstaan die verhuurder niet zou herstellen hij niet akkoord zou zijn gegaan met de renovatiewerkzaamheden.



- Huurder is van mening dat aan de hand van het servicecontract verhuurder de herstelwerkzaamheden op zich moet nemen en de kosten voor haar rekening zijn. Het bepaalde in artikel 4 lid 3 van de algemene voorwaarden bij het servicecontract is volgens verhuurder niet van toepassing.
- Huurder heeft aangegeven dat de nieuwe waterleidingen in de badkamer in mei 2024 wit zijn geverfd door de aannemer, welke verhuurder heeft ingeschakeld voor het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden. Een en ander is te zien in de foto's die huurder aan de Klachtencommissie heeft verstrekt.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

Voor deze klacht is huurder gewezen op het Besluit kleine herstellingen, dat het binnen schilderwerk voor huurder is. Daarnaast is het niet gebruikelijk om de leidingen van de centrale verwarming te schilderen. Bij onderhoud zoals vervanging van een verroeste radiator moet verhuurder gereedschap gebruiken om het waterdicht te kunnen aansluiten. De verflaag kan dan beschadigen, de buizen zelf niet.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht gaat over beschadigingen aan de waterleidingen in de woning;
- huurder van opvatting is dat de schade hersteld moet worden door verhuurder;
- verhuurder op haar beurt van opvatting is dat de schade valt onder het Besluit kleine herstellingen en dat huurder zelf verantwoordelijk is voor herstel van de schade;
- huurder heeft aangegeven dat toen hij de woning in 2007 betrok de waterleidingen door verhuurder wit waren geverfd;
- huurder heeft aangegeven dat de nieuwe waterleidingen in de badkamer na de renovatiewerkzaamheden ook opnieuw wit zijn geverfd;
- in de foto's in het dossier te zien is dat de waterleidingen in de badkamer wit zijn.

3. Conclusie en advies

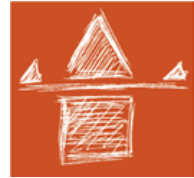
De Klachtencommissie heeft de klacht van huurder beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **gegrond** is.

De gegrondheid van de klacht steunt op het volgende. Voorafgaand aan het maken van de afspraken voor de renovatiewerkzaamheden heeft verhuurder aan huurder aangegeven dat de renovatiewerkzaamheden met de nodige zorg zouden worden uitgevoerd en indien daarbij schade ontstaat die schade zal hersteld worden. Verder volgt uit de verklaring van huurder en de foto's in het dossier dat de waterleidingen in de badkamer ook opnieuw wit zijn geverfd.

Gelet op deze omstandigheden is de Klachtencommissie van oordeel dat de waterleidingen waaraan schade is ontstaan door renovatiewerkzaamheden alsnog hersteld moeten worden.

De commissie verzoekt verhuurder een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusie(s) van de commissie.

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.



Dit advies is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van het gegeven advies zal de verhuurder een besluit nemen. Tegen dat besluit staat op grond van deze klachtenprocedure geen bezwaar of beroep open. Mocht de huurder over het besluit van de verhuurder niet tevreden zijn, dan is het in veel gevallen nog wel mogelijk om met een verzoekschrift een uitspraak van de Huurcommissie te vragen. Daarnaast kan mogelijk een vordering worden ingesteld bij de kantonrechter.

Hoorzitting, 1 april 2025
Verzenddatum, 14 april 2025