



Advies 202559

Staedion

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 4 mei 2025 een klacht van huurder met het verzoek om een advies uit te brengen over een gedraging van de verhuurder.

De huurder en verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de klacht van huurder op de digitale hoorzitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

Huurder ondervindt gevolgschade in de vorm van schimmel(vorming) aan diens eigendommen die hij in zijn schuur heeft opgeslagen, wat verband zou houden met een lekkage aan het dak.

Over de reikwijdte van wat tijdens de zitting wordt behandeld, geeft de voorzitter aan dat de hoorzitting zich beperkt tot de dienstverlening van de verhuurder. Daarbij staat de vraag centraal of de verhuurder heeft gehandeld zoals redelijkerwijs van haar verwacht mag worden. Er wordt niet ingegaan op de verzochte schadevergoeding en de aansprakelijkstelling. Dit omdat de commissie volgens haar klachtenreglement niet bevoegd is daar een uitspraak over te doen.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Er heeft zich in een zeer kort tijdsbestek schimmel(vorming) plaatsgevonden in de schuur van huurder van huurder, wat zich heeft uitgestrekt tot diens eigendommen. Huurder heeft die spullen halverwege december 2024 in de schuur geplaatst. De melding over de lekkage en de vocht- en schimmelvorming zijn op 15 januari 2025 gedaan.
- Huurder geeft aan dat in de algemene voorwaarden van verhuurder staat dat wanneer je geen inboedelverzekering hebt (wat in huurders geval het geval is), huurders niet geholpen kunnen worden. Het reglement zegt ook dat verhuurder moet waarborgen dat de spullen in de schuur van huurder veilig en goed moeten kunnen worden opgeslagen.
- Huurder vindt de argumenten van verhuurder te kort door de bocht. Hij is het er niet mee eens. De schimmelvorming is ontstaan door de gebreken die er waren. Deze zijn op tijd gemeld bij verhuurder.
- Er heeft een inspectie plaatsgevonden die lang op zich heeft laten wachten. Daardoor kon de schimmel zich steeds verder uitbreiden.
- Huurder heeft verhuurder in januari telefonisch gesproken. Er werd wisselende informatie gegeven. Verhuurder heeft gezegd dat wanneer er geen



inboedelverzekering is, huurder de foto's en bonnen moest sturen en het dan vergoed zou worden.

- Huurder geeft aan dat de lekkage in de schuur inmiddels verholpen is door verhuurder. Dat is op zeer korte termijn na de melding gedaan.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- In de zienswijze is beschreven wat gedaan is aan de lekkage. Deze lekkage is in 2024 al een keer geconstateerd, voordat huurder de woning betrok.
- Er wordt huurders altijd geadviseerd om rekening te houden met welke spullen opgeslagen worden inschuren. Schuren kunnen in de winterperiode koud, vochtig en stoffig worden. Materialen als stoffen en leer zijn hier zeer gevoelig voor. Volgens verhuurder zouden deze spullen dan ergens anders opgeslagen moeten worden.
- Er is constructief geen probleem met de schuren. Dit is door verhuurder nagekeken. Daarnaast gaat het om een onverwarmde schuur. Het kent wat dat betreft een ander klimaat dan woningen.
- De loodgieter is direct ingeschakeld nadat huurder zijn melding bij verhuurder had ingediend. De loodgieter heeft tijdens de inspectie in maart 2025 geen lekkage gevonden. Wel heeft hij rotte binten gezien. Deze zijn, na een verstrekt opdracht daartoe, vervangen.
- Er is een e-mail ontvangen van huurder met de foto's van de schimmelvorming op de eigendommen van huurder. Op basis van de staat van de schuur is besloten niet over te gaan tot vergoeding. Een inboedelverzekering is ervoor om dit soort schade te vergoeden. Wanneer de inboedelverzekeraar stelt dat de oorzaak een constructief probleem is, gaat verhuurder over tot een schadevergoeding als dit echt het geval is.
- Er zijn, voor zover bekend, geen soortgelijke klachten van andere huurders in de straat.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht gaat over schimmel(vorming) op eigendommen in de schuur van huurder die mogelijk verband houdt met een lekkage aan het dak;
- huurder, hoewel tevreden over de dienstverlening van verhuurder, vindt dat verhuurder verantwoordelijk is voor de schimmel(vorming) aan zijn eigendommen en in het verlengde daarvan de schade moet vergoeden;
- huurder vindt dat hij ervanuit mag gaan eigendommen in zijn schuur op te kunnen slaan zonder dat deze beschadigd kunnen raken als gevolg van schimmel;
- verhuurder allereerst te kennen heeft gegeven het voor huurder een vervelende situatie te vinden, maar ook vindt dat de schade niet aan hem toe te rekenen is en om deze reden een schadevergoeding afwijst;
- verhuurder heeft toegelicht dat de vochthuishouding in een schuur anders is dan in een woning, daardoor kan schimmelvorming zich voordoen in een schuur;
- verhuurder verder zegt dat in algemene zin het de verantwoordelijkheid van huurder is om bij de constatering van schimmelvorming over te gaan tot het nemen van schadebeperkende maatregelen;
- verhuurder over het dienstverleningsaspect meldt adequaat en vrijwel direct op de door huurder gedane melding te hebben gehandeld.



3. Conclusie en advies

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

De commissie is van oordeel dat, gegeven de omstandigheden van het geval, verhuurder datgene heeft gedaan wat van hem in het kader van zijn dienstverlening mag worden verwacht.

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, 10 juni 2025
Verzenddatum, 23 juni 2025