



Advies 202567 DUWO

Kern van het advies

De klacht is ongegrond.

1. Verloop van de procedure

Ontvangst klacht

De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (hierna: Klachtencommissie) ontving op 10 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 online zitting van de Klachtencommissie.

Omschrijving van de klacht

Op basis van het serviceabonnement verwacht huurder dat de muren in zijn woning worden geleverd en dat de verf ook wordt geleverd. Verhuurder heeft aangegeven dit niet te doen.

Korte samenvatting standpunt huurder

- Huurder verwacht in zijn algemeenheid niet dat een verhuurder de verf aanbrengt. Echter, het staat in de huurvoorwaarden vastgesteld in artikel 10.3. Dat is overeengekomen en is dus de afspraak.
- Huurder betaalt ervoor en dit is in dit geval dus een uitzondering op het Besluit kleine herstellingen.
- Er zijn geen foto's in het dossier bijgevoegd, maar elke muur in de woonkamer heeft vlekken en er is met stift en pen op een muur geschreven. Daarnaast zijn er diverse slecht afgewerkte boorgaten. Huurder verzoekt verhuurder om ook dat te repareren.
- Als een verhuurder zelf zegt dat ze verfbonnen ter beschikking stellen of zullen verven dan moet dat worden nagekomen.
- Er is overeengekomen dat een woning moet worden opgeleverd in goede staat maar huurder vindt zijn muren niet in goede staat.
- Het serviceabonnement kost huurder maandelijks € 6,- en het verffonds € 2,-.
- Huurder is van mening dat verhuurder de muren en de plafonds dient te schilderen. De werkzaamheden uit de tabel van het serviceabonnement worden wel uitgevoerd maar de werkzaamheden uit het verffonds dus niet.

Korte samenvatting zienswijze verhuurder

- Als er in een woning (schilder)werkzaamheden worden verricht dan gebeurt dat grootschalig. Als er in een woning geleverd moet worden, is er de mogelijkheid om verfbonnen op te halen.
- Op de omschrijving in de tabel van het serviceabonnement is er nooit een reactie ontvangen van huurders, behalve van deze huurder. De omschrijving is direct aangepast in de toelichting bij de huurvoorwaarden.



- Het bedrag dat maandelijks wordt betaald aan servicekosten en het verffonds dekt niet de kosten van een schilder. Uit zoals het was omschreven blijkt niet dat verhuurder een schilder inhuurt. Dat is ook nooit de intentie geweest. De intentie was duidelijk volgens verhuurder en er konden verfbonnen worden opgehaald
- Een contractuitleg kan niet tot een conclusie leiden dat verhuurder zich verplicht tot het verven van muren.

2. Beoordeling van de klacht

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- de klacht betrekking heeft op de omschrijving van het schilderwerk in het Besluit kleine herstellingen;
- huurder stelt dat het woord 'regelen' zou moeten inhouden dat verhuurder schilderwerkzaamheden verricht of laat verrichten;
- huurder stelt dat verhuurder de rest van het betreffende overzicht wel uitvoert en het daarom inconsequent is als het schilderwerk niet door verhuurder wordt uitgevoerd;
- huurder stelt dat het uitvoeren van het schilderwerk juist een van de voordelen is van het door hem afgesloten serviceabonnement;
- verhuurder stelt dat de tekst in de tabel kort is omschreven en daarom mogelijk onduidelijk kan zijn;
- verhuurder de tekst naar aanleiding van de klacht van huurder heeft aangepast;
- verhuurder stelt dat in redelijkheid geen sprake kan zijn van het laten uitvoeren van het schilderwerk door verhuurder en geeft aan dat de hoogte van de kosten van het serviceabonnement en het verffonds niet in verhouding staan tot de kosten van het laten uitvoeren van het binnenschilderwerk.

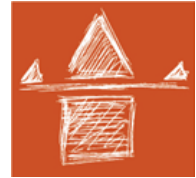
3. Conclusie en advies

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 de tekst in de tabel voor meerdere uitleg vatbaar zou kunnen zijn, maar dat in redelijkheid niet verwacht kan worden dat voor de prijs van het serviceabonnement en het verffonds verhuurder gehouden kan worden om het schilderwerk zelf uit te voeren.

Een kopie van het advies wordt aan huurder verzonden.

Namens de behandelende kamer,



Dit advies is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Op grond van het gegeven advies zal 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, 8 juli 2025
Verzenddatum, 22 juli 2025