

Huurderving door lekkage niet toegewezen

### **Verloop van de procedure**

Partijen zijn overeengekomen dit geschil door middel van een bindend advies door de Stichting UitgesprokenZaak.nl (hierna: de stichting) te laten beoordelen. De bindend adviseur heeft kennisgenomen van de door partijen ingebrachte stukken. Gezien de aard van het geschil was de inschakeling van een deskundige niet nodig. Na uitwisseling van de stukken achtte de bindend adviseur een mondelinge behandeling via videoconferentie niet noodzakelijk, omdat hij voldoende geïnformeerd was.

### **Overeenkomst waarop het geschil betrekking heeft**

Partijen hebben op 29 juni 2022 een overeenkomst gesloten, waarbij de ondernemer zich verplicht heeft om voor een totaalbedrag van € 11.771,00 een keuken te leveren en te plaatsen in de woning van de consument. De keuken is op 12 december 2023 geleverd en op 14 december 2023 (gedeeltelijk) geplaatst. Op 10 januari 2024 zijn de keukenapparatuur en de accessoires geïnstalleerd, waaronder de kraan. Vervolgens heeft de consument op 15 januari 2024 bij de ondernemer geklaagd over waterschade als gevolg van een lekkende kraan. De ondernemer heeft op 23 januari 2024 een nieuwe kraan en het aanrechtblad geplaatst. De consument heeft de overeengekomen prijs voor het leveren en het plaatsen van de keuken volledig voldaan.

### **Standpunt consument**

De consument stelt – samengevat – dat na de installatie van de keuken door de ondernemer sprake is geweest van een lekkage, waardoor hij schade heeft geleden. Een deel van de schade is vergoed door de verzekeraar van de ondernemer. Volgens de consument heeft hij ook schade geleden in de vorm van huurderving en betaald vastrecht voor energie. In dit verband voert de consument aan dat hij de woning met ingang van 15 januari 2024 had verhuurd voor een bedrag van € 1.595,00 per maand, maar dat hij de woning door de ontstane schade uiteindelijk pas met ingang van 26 april 2024 heeft kunnen verhuren. Hij maakt daarom bij wege van schadevergoeding aanspraak op een bedrag aan huurderving van € 5.582,50 (3,5 x € 1.595,00), net als een vergoeding voor het betaalde vastrecht voor de energie gedurende 3,5 maanden.

### **Standpunt ondernemer**

De ondernemer betwist niet dat schade is ontstaan doordat de door haar geïnstalleerde kraan gebrekkig was. Volgens de ondernemer heeft de consument echter onvoldoende onderbouwd dat hij, naast de materiële schade van € 3.600,00 die al door haar verzekeraar is vergoed, ook schade in de vorm van huurderving heeft geleden. De ondernemer wijst erop dat tijdens servicebezoeken gebleken is dat de woning in ieder geval tot 19 februari 2024 nog niet was opgeleverd, omdat tot die tijd in de woning gewerkt werd. Volgens de ondernemer heeft de consument ook geen bewijsstukken overgelegd waaruit volgt dat (en wanneer) de woning wel is opgeleverd. De huurovereenkomsten die de consument heeft overgelegd, worden door de ondernemer in twijfel getrokken. De ondernemer wijst er in dit verband op dat de eerste huurovereenkomst (met een ingangsdatum van 15 januari 2024) gesloten is met een medewerker van het door de consument ingeschakelde verhuurbemiddelingsbedrijf, en dat het – gelet op de stand van de huizenmarkt – onwaarschijnlijk is dat de huurder als gevolg van de schade heeft afgezien van de huurwoning.

### **Overwegingen en beoordeling**

Partijen zijn een overeenkomst aangegaan, op grond waarvan de ondernemer in opdracht van de consument een keuken zou leveren en plaatsen. De bindend adviseur stelt voorop dat de tussen partijen gesloten overeenkomst een gemengde overeenkomst is, waarop op grond van artikel 7:5 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) de regels van aanneming van werk en de regels van consumentenkoop naast elkaar van toepassing zijn. In geval van strijd tussen die regels prevaleren de regels van consumentenkoop (artikel 7:5 lid 4 BW).

Een zaak beantwoordt volgens het tweede lid van artikel 7:17 BW niet aan de overeenkomst (is non-conform) als zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, op het moment van aflevering niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet hoefde te betwijfelen.

Op grond van artikel 7:18a lid 1, aanhef en onder a, BW wordt elk gebrek aan overeenstemming van de zaak met de overeenkomst als gevolg van een verkeerde installatie van de zaak beschouwd als het niet beantwoorden van het afgeleverde aan de overeenkomst, indien de installatie deel uitmaakt van de koop en werd uitgevoerd door of onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

De verkoper is op grond van artikel 7:24 lid 1 BW in beginsel overeenkomstig de algemene regels van Boek 6 aansprakelijk voor de schade die ontstaat doordat de zaak niet aan de overeenkomst heeft beantwoord. Daarvoor moet voldaan zijn aan de vereisten als genoemd in artikel 6:74 BW. Dit brengt onder meer mee dat de schade het gevolg moet zijn van de toerekenbare tekortkoming van de verkoper.

#### *Non-conformiteit*

Tussen partijen is niet in geschil dat de ondernemer een gebrekkige (non-conforme) kraan heeft geleverd en gemonteerd, en dat daardoor schade is ontstaan voor de consument.

#### *De schade*

Partijen verschillen wel van mening over de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Volgens de consument moet de ondernemer ook de schade betalen die bestaat uit huurderiving en betaald vastrecht voor energie. De ondernemer heeft dat gemotiveerd betwist.

Naar het oordeel van de bindend adviseur heeft de consument in het licht van de gemotiveerde betwisting van de ondernemer onvoldoende onderbouwd dat hij schade heeft geleden in de vorm van huurderiving en betaald vastrecht voor energie. De ondernemer heeft aangevoerd dat zij het – mede gelet op de huidige woningmarkt – onwaarschijnlijk acht dat de eerste huurder, die de woning op 15 januari 2024 zou betrekken, ervoor gekozen heeft om van het huren van de woning af te zien. Verder heeft de ondernemer onweersproken gesteld dat de verhuurbemiddelaar haar in reactie hierop heeft laten weten dat de betreffende huurder van het huren van de woning heeft afgezien doordat hij er als gevolg van een contractverlenging en een salarisverhoging voor gekozen heeft om een woning te kopen. Hieruit leidt de bindend adviseur af dat de schade die de consument stelt te hebben geleden zich ook zou hebben voorgedaan als geen sprake zou zijn geweest van een tekortkoming van de ondernemer. Het vereiste causaal verband tussen de tekortkoming van de ondernemer en de gestelde schade ontbreekt dus.

Hierbij komt dat de consument ook naar aanleiding van het verweer van de ondernemer, dat onder andere met foto's is onderbouwd, niet heeft toegelicht wanneer de woning gereed was voor bewoning. Pas vanaf dat moment kan mogelijk sprake zijn van schade in de vorm van huurderiving.

Ook als moet worden aangenomen dat de woning per 15 januari 2024 opgeleverd was en vanaf dat moment door de eerste huurder betrokken kon worden, is de vordering van de consument niet toewijsbaar. Hiertoe wordt overwogen dat uit de overgelegde stukken volgt dat de schade bestond uit een ontzette spoelkast en opgezet laminaat. Door de consument is niet gesteld dat sprake is van meer of andere schade. Gelet op de aard van de schade valt zonder nadere toelichting, die niet gegeven is, niet in te zien waarom de woning ongeschikt was voor verhuur per 15 januari 2024, al dan niet met een tijdelijke huurkorting. Dat de consument er desondanks voor gekozen heeft om de huurovereenkomst in onderling overleg met de betreffende huurder te beëindigen, komt in de gegeven omstandigheden dan ook voor rekening en risico van de consument.

#### *Conclusie*

Alle feiten en overwegingen in aanmerking nemende concludeert de bindend adviseur dat de klacht ongegrond is. Dit betekent dat de eis van de consument wordt afgewezen.

De kosten van behandeling van dit geschil blijven voor rekening van de consument.

#### **Beslissing**

- de klacht is ongegrond;
- de eis van de consument wordt afgewezen;
- de kosten van behandeling van dit geschil blijven voor rekening van de consument;
- de ondernemer is behandelingskosten verschuldigd conform het tarief als vermeld in het eerste bericht in het geschillensysteem.

Aldus beslist door de Stichting UitgesprokenZaak.nl, op 16 juli 2025,