

## Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder: wie moet wat betalen?

### Algemeen

De artikelen van de nieuwe titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek duiden op de onderhoudsverplichtingen van de verhuurder en zijn eventuele daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid, alsmede de onderhoudsverplichtingen van de huurder en de eventuele daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid. Deze bepalingen zijn rijkelijk vaag geformuleerd en geven in de praktijk aanleiding tot onduidelijkheid en geschillen.

Indien een wettelijke bepaling of overeenkomst zwijgt over een bepaalde verplichting, dan geldt het 'plaatselijk gebruik' oftewel 'de dagelijkse gang van zaken'. Wat onder 'plaatselijk gebruik' moet worden verstaan, wordt hier nader omschreven. De opsomming beoogt een richtlijn te zijn voor de rechten en plichten van de huurder en verhuurder en de meest voorkomende situaties zijn aangegeven. De verdeling van kosten huurder/verhuurder is een juridische en algemene richtlijn. In de praktijk zullen uitzonderingen hierop onvermijdelijk zijn.

Alle uitbreidingen en reparaties van installaties welke niet standaard tot de woning behoren, worden aan de huurder in rekening gebracht. De huurder is vrij in zijn keuze tot het doen repareren van die onderdelen, welke tot zijn/haar verantwoordelijkheid behoren. Voor het aanbrengen van voorzieningen c.q. verbeteringen, dient vooraf schriftelijk toestemming te worden aangevraagd aan de verhuurder. Indien deze toestemming ontbreekt, staat het de verhuurder vrij deze voorzieningen op kosten van de huurder te laten verwijderen.

Met de ondertekening van het huurcontract, gaat u tevens akkoord met deze onderhoudsverplichtingen.

## Onderhoud van A tot Z

**H= verantwoordelijkheid huurder**

**V = verantwoordelijkheid verhuurder**

### A

#### Algemeen

Schoonmaken en -houden van dakafvoer openingen en goten bij gestapelde woningen V

Alle onderhoud c.q. reparaties welke het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen,

ondeskundigheid en/of onjuist gebruik zijn altijd van de huurder/bewoner H

Reparatie en vervanging van alle sleutels H

In het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom voor de rekening van de verhuurder V

Achtergebleven goederen in woning afvoeren H

Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten afvoeren H

#### Aanrecht

Reparatie en vervangen van keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage of verval V

Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen H

#### Afvoer

Reparatie aan dakafvoeren en goten V

Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, etc., inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen	H
Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, etc.	V
<b>Afwerkvloer</b>	
Onderhoud van de afwerkvloeren	V
<b>Antenne</b>	
Een (schotel)antenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder; dat geldt zowel voor een tv- of radioantenne als voor de antenne voor een 'bakje'	H
<b>B</b>	
<b>Balkons en balustrades (ook in trappenhuizen)</b>	
Onderhoud aan balkons en balustrades	H
<b>Behang</b>	
Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauserwerk	H
<b>Bel</b>	
Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik	V
Onderhoud en reparatie van 'eigen' bel	H
<b>Bergingen</b>	
Bergingen mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder	H
<b>Bestrating</b>	
Reparatie van balkons en balustrades	V
Onderhoud en bestrating in tuin en carport en van paden die bij het huis horen	H
Onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke ruimten	V
Schoonhouden van gemeenschappelijke paden	H
<b>Bestrijden van ongedierte</b>	
> zie Ongedierte	
<b>Bomen</b>	
Snoeien en rooien van bomen	H
<b>Brandgangen</b>	
Onderhoud van bestrating in brandgangen	V
Schoonhouden van brandgangen	H
<b>Brievenbus</b>	

In eigen voordeur	H
In portiek en gemeenschappelijke ruimten	V
<b>Buitentrappen en buitenbeton</b>	
Onderhoud en reparaties van buitentrappen en buitenbeton	V
<b>Buitenverlichting</b>	
Onderhoud en reparaties buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen	V
Vervangen van lampen e.d. in buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen	V
Door huurder aangebrachte buitenverlichting	H
<b>C</b>	
<b>Centrale verwarming en combiketel</b>	
Reparaties aan de C.V. installatie en/of combiketel bij normaal gebruik	V
Bedienen, bijvullen en ontlichten van de C.V.-installatie en combiketel, alsmede onderhoud aan resp. vervanging van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening, schilderen radiatoren en leidingen	H
<b>Closet</b>	
Onderhouden en vernieuwing van de bril, het deksel en de manchet of sok, d.w.z. de aansluiting op het riool	H
Vervanging van de drijver in de waterbak (reservoir) bodem rubber	H
Onderhoud van de closetpot	H
Vernieuwen van closetpot t.g.v. slijtage	V
<b>D</b>	
<b>Dak en dakgoot</b>	
Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluik en van dakpannen na normale slijtage en ten gevolge van storm	V
Schoonmaken (-houden) van goten en Afvoeropeningen	H
Reparaties t.g.v. het betreden van daken door bewoners, voor zover aantoonbaar	H
<b>Deuren</b>	
Herstel van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage	V
Vervanging na het uitwaaien van buitendeuren	H
Herstel van binnendeuren (incl. onderhoud en reparaties hang- en sluitwerk) Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen	H
Vervanging van glas in binnendeuren	H

Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren	H
Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van de buitendeuren	H
<b>Deuropener</b>	
Onderhoud en reparaties aan elektrisch bediende deuropeners	V
<b>Douche</b>	
Onderhoud van de doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk	H
<b>Duiventil</b>	
Een duiventil mag slechts geplaatst worden na een schriftelijke toestemming van de verhuurder en de gemeentelijke afdeling Bouw- en Woningtoezicht	H
Plaatsing, onderhoud en verzekering van de duiventil	H
<b>E</b>	
<b>Elektriciteit</b>	
Onderhoud en reparaties elektrische installatie met groepenkast, bedrading, aarding	V
Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	H
Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen	H
Onderhoud of vervanging van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen	H
Hetzelfde in gemeenschappelijke ruimten	V
<b>Entreeportalen</b>	
Alle noodzakelijke reparaties en onderhoud in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen	V
<b>Erf afscheiding</b>	
Indien behorende bij de woning: ±1 à 2 m	V
Indien tussentijds door huurder aangebracht	H
<b>F</b>	
<b>Funderingen</b>	
Alle reparaties en onderhoud	V
<b>G</b>	
<b>Galerijen</b>	
Alle onderhoud	V
<b>Gas</b>	

Reparaties aan gasleidingen tot de meter	V
Onderhoud en reparaties aan extra door huurder aangebrachte binnengasleidingen en gaskranen	H
Vervanging of reparatie van binnengasleidingen en gaskranen, voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren	V
<b>Gemeenschappelijke ruimten</b>	
Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover de kosten niet in de servicekosten begrepen zijn	H
Binnenonderhoud: reparaties en onderhoud aan vloeren, wanden, plafonds, trappen, balustrades en hekken in trappenhuisen, gangen van bergruimtes, entreeportalen, etc.	V
Schilderwerk geheel, hang- en sluitwerk aan ramen en deuren	V
Onderhoud en reparatie van algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuisen, entreeruimten	V
Vervangen van lampen, starters e.d. aan de algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuisen, entreeruimten	V
Centrale briefkasten, drukbellen en huistelefoon/Intercominstallaties	V
Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)	V
<b>Glas</b>	
> zie Ruiten	
Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet individueel via een glasverzekering verzekerd is (dit staat eventueel vermeld in uw huurcontract)	H
Vervangen van lekke isolatieruit	V
<b>Gootsteen</b>	
> zie ook Aanrecht	
Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen	HV
<b>Goten</b>	
> zie ook Dak en Dakgoten	
Repareren en vervangen van goten	V
Schoonhouden van goten en afvoeropeningen	H

## H

## Hagen

> zie Tuinen

## Hang- en sluitwerk

Onderhoud en smering van de deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes e.d. H

Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk van binnendeuren H

Onderhoud en smering van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren van gemeenschappelijke deuren V

Vervanging van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitendeuren en ramen V

## Hemelwaterafvoer

Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) H

## Hokken

Hokken mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder H

## Huistelefoon

Onderhoud aan huistelefoon en bijbehorende installatie V

## K

### Kasten

Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten en losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk H

### Keuken

Reparatie en vervanging aan het keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage of verval V

Bijstelling van scharnieren en sluitingen van deurtjes H

Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurders aangebrachte extra keuken-elementen en –onderdelen H

Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekken H

### Kitvoegen

Onderhoud en herstel van kitvoegen V

### Kozijnen: buitenkozijnen

Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede reparaties en vervanging hang- en sluitwerk V

Vervanging van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot V

Schilderwerk van de binnenkant van de buitenkozijnen H

### **Kozijnen: binnenkozijnen**

Reparatie en schilderwerk van alle binnenkozijnen, incl. onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk. Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen

### **Kranen**

Vervanging en onderhoud van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld een leertje

## **L**

### **Lavet**

Onderhoud van het lavet

### **Lekkage**

Herstel van lekkage aan leidingen

Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen of na vorstschade

### **Leuning**

Onderhoud en reparaties aan leuning van trappen in gemeenschappelijke ruimten

Klein dagelijks onderhoud en reparaties aan leuning van trappen in een woning

### **Lift en liftinstallatie**

Onderhoud en reparatie van de lift

Keuringen en opheffen storingen

Serviceabonnement

### **Ligbad**

Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbad

### **Luchtroosters**

Onderhoud en reparaties aan ontluchting-/ ventilatieroosters en ventielen en afzuigkappen;

Schoonhouden en vervangen van filters

## **M**

### **Mechanische ventilatie**

Onderhoud en herstel van mechanische ventilatie

Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische ventilatie en afzuigventielen

### **Metselwerk**

Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk

## **O**

## Ongedierte

Bestrijding van ongedierte zoals: wandluizen, kakkerlakken, wespen, bijen, mieren, torren, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren H

Bestrijding van houtworm V

## Ontsmetten

Ontsmetten in verband met bestrijding van ongedierte H

## Open haard

Voor het plaatsen van een open haard, allesbrander of voorzethaard is schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder H

## P

### Pannen

Voor dakpannen > zie Dak en dakgoot

### Paden

Onderhoud en herstel van paden, parkeerplaatsen en terrassen die bij de woning horen H

Onderhoud en herstel van gemeenschappelijke paden V

Schoonhouden van gemeenschappelijke paden H

### Parket en plavuizen

Het leggen van parket - ook los 'meeneemparket'- en plavuizen is in verband met eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder H

### Plafonds en plafondafwerking

Reparatie van plafondconstructies en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten) voordat deze wordt opgeleverd aan een nieuwe huurder V

Onderhoud en reparatie van door huurder aangebrachte (vaste) plafond afwerkingen (betimmeringen, sierpleister, etc.) H

Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheuren, etc.) H

Schilderen en/of sausen van plafonds H

### Planchet

Onderhoud van het planchet (plaatje onder spiegel) H

### Plinten

Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten H



## R

### Ramen

Onderhoud van de ramen binnen	H
Herstel van de ramen na uitwaaien (verzekeren tegen stormschade)	H
Onderhoud van ramen buiten (excl. bewassen)	V
Herstel of vervanging van ramen bij houtrot	V

### Regenpijp

> zie Hemelwaterafvoer

### Riolering

Reparaties aan riolering na verzakking in en buiten de woning	V
Vervanging van riolering na slijtage	V
Ontstoppen riolering, putten en afvoeren in en buiten de woning tot aan de erfgrans	H
Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen en putten, binnenrioleringen, voor zover aantoonbaar door schuld van de huurder	H

### Ruiten

Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet individueel via een glasverzekering verzekerd is (dit staat eventueel vermeld in uw huurcontract)	H
Vervangen van lekke isolatieruit	V

## S

### Sanitair

Vervanging van wastafels, fonteintjes, stortbakken en toiletpotten als gevolg van slijtage of ouderdom	V
Onderhoud en vervanging van planchetten, spiegels, toiletbril en overige sanitaire toebehoren	H
Onderhoud en vervanging van kranen voor sanitaire toestellen, waterleiding en gas	H

### Sausen

Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning	H
--	---

### Schakelaars

Onderhoud en vervanging van schakelaars en stopcontacten	H
--	---

### Scharnieren

Onderhoud (smeren en vastzitten) van scharnieren van deuren en ramen	H
--	---

### Schilderen

Schilderen binnen de woning en in de berging	H
Schilderen aan de buitenzijde	V
<b>Schoonhouden</b>	
Schoonhouden van trappenhuis, hal en dergelijke, tenzij dat is opgenomen in de servicekosten	H
<b>Schoorstenen</b>	
Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen	V
Het vegen van schoorstenen, als regel eenmaal per jaar	H
<b>Schuren en bergingen</b>	
Herstel van schuurlvloeren	V
Onderhoud van het dak van een schuur of berging	V
Buitenschilderwerk van een schuur of berging	V
Onderhoud van de binnenzijde van een schuur of berging	H
Binnenschilderwerk van een schuur of berging	H
<b>Sifon</b>	
Schoonhouden en ontstoppen van de sifon (zwanenhals) onder de wastafels en het aanrecht	H
Herstel van lekkage in kunststof sifon	H
Herstel van lekkage in loden sifon	V
<b>Sleutels</b>	
Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na zoek raken of beschadiging	H
<b>Sloten</b>	
Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging (cilindersloten behandelen met grafiet)	H
Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten	V
Idem m.b.t. voordeursloten	V
<b>Spiegels</b>	
Vervanging van spiegels na beschadiging of verwerking	H
<b>Stopcontacten</b>	
> zie Elektriciteit	
> zie Schakelaars	
<b>Stortbak</b>	
Onderhoud en reparatie van de stortbak van het toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver en vlotterkraan	H

## **Stucwerk**

Herstel van stucwerk (stukadoorswerk) als het loskomt van de ondergrond	V
Herstel van beschadiging door zelfwerkzaamheid	H

## **T**

### **Tegels**

Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging	H
Reparaties aan loszittend tegelwerk	V

### **Telefoonaansluiting**

Alle onderhoud	H
----------------	---

### **Terrassen**

Onderhoud en herstel van bij de woning behorende terrassen	H
--	---

### **Tochtstrippen**

Onderhoud en vervanging van tochtstrippen	H
Aanbrengen van tochtstrippen, indien nodig	H

### **Trappen**

Onderhoud van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning	H
Reparaties aan binnentrappen door slijtage of verval	V

### **Trappenhuizen in meergezinsgebouwen**

Alle onderhoud	V
----------------	---

### **Tuinen**

Ophoging tuinen en terrassen	H
Aanleg en onderhoud van groenvoorziening en hagen	H
Erf afscheidingen	H
Ophoging en reparatie van zelf aangebrachte extra bestrating	H

## **V**

### **Vensterbanken**

Klein dagelijks onderhoud en reparatie van vensterbanken	H
Vervanging van vensterbanken als gevolg van slijtage of ouderdom	V

### **Ventilatie**

> zie ook Luchtroosters

> zie ook Mechanische ventilatie

Reparatie van ventilatiekanalen	V
Schoonhouden van ventilatiekanalen	H
Onderhoud, schoonhouden en vervanging van roosters en filters	H
<b>Verlichting</b>	
> zie ook Elektriciteit	
> zie ook Buitenverlichting	
Onderhoud en vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimten	V
<b>Vlizotrap</b>	
Onderhoud en herstel van vlizotrap	H
<b>Vloeren en vloerafwerking</b>	
Onderhoud en herstel van de vloerconstructie en de dekvloer zoals:	
- reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen	V
- reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren	V
Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen	H
Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerking	H
Voor het leggen van parket en plavuizen is schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder;	H
voor het leggen van plavuizen moeten bijzondere voorzieningen worden getroffen	
<b>Vlotter</b>	
Vervangen van de vlotter in de stortbak van het toilet	H
<b>Volières</b>	
Volières mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder	H
<b>Vuilstortkoker</b>	
Onderhoud en herstel van de vuilstortkoker	V
Ontstoppen en ontsmetten vuilstortkoker	H
<b>W</b>	
<b>Wanden en wandafwerking</b>	
Reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk en betonemail (eventueel met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurder	V
Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerkingen (tegels, betimmeringen, textiel, etc.)	H
Reparaties aan stuc-, tegelwerk en beton door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen behang, krimpscheuren e.d.	H

Grote scheuren	V
Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol is vooraf schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder	H
<b>Warmwatertoestellen</b>	
Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen	V
Anders	H
<b>Wastafel</b>	
Onderhoud en vervanging van de wastafel na beschadiging	H
<b>Waterleiding</b>	
Waterleidingen buiten de woning of tot de meter (exclusief buitenkranen e.d.)	V
Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen	V
Voorkomen van bevriezing	H
Herstellen na bevriezing	H
<b>WC</b>	
> zie Closet	
<b>Z</b>	
<b>Zeepbakje</b>	
Herstellen van zeepbakjes na beschadiging	H
<b>Zonwering</b>	
Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder	H
<b>Zwanenhals</b>	
Schoonhouden en ontstoppen van de zwanenhals (sifon) onder de wastafel/aanrecht	H
Reparatie en vervanging van de zwanenhals	H