

# Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder

wie moet wat betalen?

Op de naleving van alle genoemde verplichtingen wordt toezicht gehouden.

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 gevraagd 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

V = Verhuurder H = Huurder

## A

### Algemeen

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  
Schoonmaken en -houden van dakafvoeropeningen en goten bij gestapelde woningen V  
Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, enz., inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen H  
Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, enz. H

### Afwerkvloer

Onderhoud van de afwerkvloeren V

### Antenne

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

### Balkons en balustrades

(ook in trappenhuizen)  
Onderhoud aan balkons en balustrades H

### Behang

Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerk H

### Bel

Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik V  
Onderhoud en reparatie van 'eigen' bel H

### Bergingen

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

### Bestrating

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 paden V  
Schoonhouden van gemeenschappelijke paden H

### Bestrijden van ongedierte

zie: Ongedierte

### Bomen

Snoeien en rooien van bomen H

### Brandgangen

Onderhoud van bestrating in brandgangen V  
Schoonhouden van brandgangen H

### Brievenbus

In eigen voordeur H  
In portiek en gemeenschappelijke ruimten V

### Buitentrappen en buitenbeton

Onderhoud en reparaties van buitentrappen en buitenbeton V

### Buitenverlichting

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

## C

### Centrale verwarming en combiketel

Algemeen onderhoud en reparaties c.v.-installatie en combiketel bij normaal gebruik V  
Bedienen, bijvullen en ontluichten 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

### Closet

Onderhouden en vernieuwing van de bril, het deksel en de manchetsok, 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

## D

### Dak en dakgoot

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

### Deuren

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)	H
Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen	
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

### Deuropener

Onderhoud en reparaties aan elektrisch bediende deuropeners	V
---	---

### Douche

Onderhoud van de doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk	H
---	---

### Duiventil

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

## E

### Elektriciteit

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

### Entreeportalen

Alle noodzakelijke reparaties en onderhoud in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen	V
---	---

### Erfafscheiding

Indien behorende bij de woning ± 1 à 2 m.	V
Indien tussentijds door huurder aangebracht	H

## F

### Funderingen

Alle reparaties en onderhoud	V
------------------------------	---

## G

### Galerijen

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

### Gas

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, voorzover die oorspronkelijk tot de woning behoren	V

### Gemeenschappelijke ruimten

Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voorzover de kosten niet in de servicekosten begrepen zijn	H
Binnenonderhoud: reparaties en onderhoud aan vloeren, wanden, plafonds, trappen, balustrades en hekken in trappenhuis, 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, trappenhuis, entree-ruimten	V
Vervangen van lampen, starters e.d. aan de algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuis, entree-ruimten	V
Centrale brievenkasten, drukkellen en huistelefoon/intercominstallaties	V
Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)	V

**Glas (zie: Ruiten)**

Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet collectief verzekerd is H  
 Vervangen van lekke isolatieruit V

**Gootsteen**

Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen H  
 zie ook: Aanrecht

**Goten**

Repareren en vervangen van goten V  
 Schoonhouden van goten en afvoeropeningen H  
 zie ook: Dak en Dakgoten

**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

Binnenkozijnen:

Reparatie en schilderwerk van alle binnenkozijnen, incl. onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk H

Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen

**Kranen**

Vervanging en onderhoud van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld een leertje H

**L****Lavet**

Onderhoud van het lavet H

**Lekkage**

Herstel van lekkage aan leidingen V

Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen of na vorstschade H

**Leuningen**

Onderhoud en reparaties aan leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimten V

Klein dagelijks onderhoud en reparaties aan leuningen van trappen in een woning H

**Lift en liftinstallatie**

Onderhoud en reparatie van de lift V

Keuringen en opheffen storingen V

Service-abonnement H

**Ligbad**

Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbad H

**Luchtroosters**

Onderhoud en reparaties aan ontluichtings-/ventilatioeroosters en ventielen en afzuigkappen; schoonhouden en vervangen van filters H

## M

### Mechanische ventilatie

Onderhoud en herstel van mechanische ventilatie	V
Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische ventilatie en afzuigventielen	H

### Metselwerk

Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	V
---	---

## 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, alles-brander 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 'meeneem-parket' - 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) plafondafwerkingen (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 gebroken ruiten binnen en buiten voor zover collectief verzekerd	V
Indien niet verzekerd	H

## 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

### Schoonhouden

Schoonhouden van trappenhuis, hal en dergelijke, tenzij dat is opgenomen in de servicekosten H

### Schoorstenen

Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen V  
Het vegen van schoorstenen, als regel éénmaal per jaar H

### Schuren en bergingen

Herstel van schuurvloeren 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

### Sifon

Schoonhouden en ontstoppen van de sifon (zwanehals) onder de wastafels en het aanrecht H  
Herstel van lekkage in kunststof sifon H  
Herstel van lekkage in loden sifon V

### Sleutels

Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na zoek raken of beschadiging H

### Sloten

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

### Spiegels

Vervanging van spiegels na beschadiging of verwerking H

### Stopcontacten

zie: Elektriciteit  
zie: Schakelaars

### Stortbak

Onderhoud en reparatie van de stortbak van het toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver en vlotterkraan H

### Stucwerk

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

## T

### Tegels

Reparatie en vervanging van wand- en vloer- tegels 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

### Trappenhuisen meergezinsgebouwen

Alle onderhoud V

### Tuinen

Ophoging tuinen en terrassen H  
Aanleg en onderhoud van groenvoorziening en hagen H  
Erfafscheidingen 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

Reparatie van ventilatiekanalen V  
Schoonhouden van ventilatiekanalen H  
Onderhoud, schoonhouden en vervanging van roosters en filters H  
zie ook: Luchtroosters  
zie ook: Mechanische ventilatie

### Verlichting

Onderhoud en vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimten V  
zie ook: Elektriciteit  
zie ook: Buitenverlichting

### **Vlizotrap**

Onderhoud en herstel van vlizotrap V

### **Vloeren en vloerafwerking**

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; voor het leggen van plavuizen moeten bijzondere voorzieningen worden getroffen.

### **Vlotter**

Vervangen van de vlotter in de stortbak van het toilet H

### **Volières**

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

### **Vuilstortkoker**

Onderhoud en herstel van de vuilstortkoker V

Ontstoppen en ontsmetten vuilstortkoker H

## **W**

### **Wanden en wandafwerking**

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 betonemail door beschadigingen, gaten, pluggen. H

verwijderen behang, krimpscheuren e.d. V

Grote scheuren V

Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol is vooraf schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder

### **Warmwatertoestellen**

Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen V

Anders H

### **Wastafel**

Onderhoud en vervanging van de wastafel na beschadiging H

### **Waterleiding**

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

### **WC**

zie: Closet

## **Z**

### **Zeepbakje**

Herstellen van zeepbakjes na beschadiging H

### **Zonwering**

Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder H

### **Zwanehals**

Schoonhouden en ontstoppen van de zwanehals (sifon) onder de wastafel aanrecht H

Reparatie en vervanging van de zwanehals H