



Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder

wie moet wat betalen?

Spoedeisende zaken

Service-desk, tel.: 035 - 76 76 320

Koninginneweg 11, 1217 KP Hilversum

Gebreken en/of storingen altijd schriftelijk melden
d.m.v. reparatieverzoek of onderstaande adressen
storingen@compact-res.nl • www.compact-res.nl

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 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

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/bewonerH
Reparatie en vervanging van alle sleutelsH
In het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom voor de rekening van de verhuurderV
Achtergebleven goederen in woning afvoerenH
Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten afvoerenH

Aanrecht

Reparatie en vervangen van keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage of vervalV
Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellenH

Afvoer

Reparatie aan dakafvoeren en gotenV
Schoonmaken en -houden van dakafvoeropeningen en goten bij gestapelde woningenV
Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, enz., inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggenH
Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, enz.H

Afwerkvloer

Onderhoud van de afwerkvloerenV

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 balustradesH

Behang

Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerkH

Bel

Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruikV
Onderhoud en reparatie van 'eigen' belH

Bergingen

Bergingen mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurderH

Bestrating

Reparatie van balkons en balustradesV
Onderhoud en bestrating in tuin en carport en van paden die bij het huis horenH
Onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke padenV
Schoonhouden van gemeenschappelijke padenH

Bestrijden van ongedierte

zie: Ongedierte

Bomen

Snoeien en rooien van bomenH

Brandgangen

Onderhoud van bestrating in brandgangenV
Schoonhouden van brandgangenH

Brievenbus

In eigen voordeurH
In portiek en gemeenschappelijke ruimtenV

Buitentrappen en buitenbeton

Onderhoud en reparaties van buitentrappen en buitenbetonV

Buitenverlichting

Onderhoud en reparaties buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsenV
Vervangen van lampen e.d. in buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsenV
Door huurder aangebrachte buitenverlichtingH

C

Centrale verwarming en combiketel

Algemeen onderhoud en reparaties c.v.-installatie en combiketel bij normaal gebruikV
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 leidingenH

Closet

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

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 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, entree-ruimten.....	V
Vervangen van lampen, starters e.d. aan de algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuisen, entree-ruimten.....	V
Centrale briefkasten, 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 isH
Vervangen van lekke isolatieruit.....V

Gootsteen

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

Goten

Repareren en vervangen van gotenV
Schoonhouden van goten en afvoeropeningenH
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 deurenV
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 verhuurderH

Huistelefoon

Onderhoud aan huistelefoon en bijbehorende installatieV

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

Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekkenH

Kitvoegen

Onderhoud en herstel van kitvoegen.....V

Kozijnen

Buitenkozijnen:

Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede reparaties en vervanging hang- en sluitwerkV
Vervanging van buitenkozijnen bij aantasting door houtrotV
Schilderwerk van de binnenkant van de buitenkozijnenH

Binnenkozijnen:

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

Kranen

Vervanging en onderhoud van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld een leertjeH

L

Lavet

Onderhoud van het lavet.....H

Lekkage

Herstel van lekkage aan leidingenV
Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen of na vorstschadeH

Leuningen

Onderhoud en reparaties aan leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimtenV
Klein dagelijks onderhoud en reparaties aan leuningen van trappen in een woningH

Lift en liftinstallatie

Onderhoud en reparatie van de liftV
Keuringen en opheffen storingenV
Service-abonnement.....H

Ligbad

Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbadH

Luchtroosters

Onderhoud en reparaties aan ontluchtungs-/ventilatioorosters en ventielen en afzuigkappen; schoonhouden en vervangen van filtersH

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 erfgrens	H
Schoonhouden en ontstoppen van riool-leidingen 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 toiletputten 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 schuurovloeren.....	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 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

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 vlizotrapV

Vloeren en vloerafwerking

Onderhoud en herstel van de vloerconstructie en de dekvloer zoals:

- reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelensV
- reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloerenV

Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingenH

Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerkingH

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 toiletH

Volières

Volières mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurderH

Vuilstortkoker

Onderhoud en herstel van de vuilstortkokerV

Ontstoppen en ontsmetten vuilstortkokerH

W

Wanden en wandafwerking

Reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk en betonemail (eventueel met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurderV

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, verwijderen behang, krimpscheuren e.d.H

Grote scheurenV

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 inbegrepenV

AndersH

Wastafel

Onderhoud en vervanging van de wastafel na beschadigingH

Waterleiding

Waterleidingen buiten de woning of tot de meter (exclusief buitenkranen e.d.)V

Reparaties aan warm- en koudwaterleidingenV

Voorkomen van bevriezingH

Herstellen na bevriezingH

WC

zie: Closet

Z

Zeepbakje

Herstellen van zeepbakjes na beschadigingH

Zonwering

Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurderH

Zwanehals

Schoonhouden en ontstoppen van de zwanehals (sifon) onder de wastafel aanrechtH

Reparatie en vervanging van de zwanehalsH

