

# Verantwoordelijkheid onderhoud, reparaties en vervanging

---

In principe komt het kleine onderhoud, vaak aan de binnenkant, voor rekening van de huurder. Het grote onderhoud, vaak aan de buitenkant, is voor rekening van de verhuurder. Deze reparaties zijn vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen. Zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

---

In onderstaand overzicht ziet u hoe de verantwoordelijkheid voor onderhoud, reparaties en vervanging tussen huurder en verhuurder, volgens het besluit kleine herstellingen, verdeeld is:

## **01. Schilderwerk**

- a. Rekening huurder: Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zonodig behangen van binnenmuren.
- b. Rekening verhuurder: Buitenschilderwerk

## **02. Voorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk**

- a. Rekening huurder: Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimpscheuren.
- b. Rekening verhuurder: niets

## **03. Kleine werkzaamheden**

- a. Rekening huurder: Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen b.v. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten.
- b. Rekening verhuurder: niets

## **04. Onderdelen en bestanddelen woonruimte**

- a. Rekening huurder: Vervanging en vernieuwing van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.
- b. Rekening verhuurder: niets

## **05. Scharnieren, sloten, kranen etc.**

- a. Rekening huurder: Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen.
- b. Rekening verhuurder: Grote reparaties, vervanging.

## **06. Bevriezing**

- a. Rekening huurder: Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen.
- b. Rekening verhuurder: niets

## **07. Verlichting**

- a. Rekening huurder: Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte.
- b. Rekening verhuurder: Reparaties en vervanging van armaturen.

## **08. Ruiten en ingebouwde spiegels**

- a. Rekening huurder: Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn.
- b. Rekening verhuurder: niets

## **09. Technische installaties binnen de woning**

- a. Rekening huurder: O.a. het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is.
- b. Rekening verhuurder: Reparaties, controle, vervanging.

## **10. Tochtwering**

- a. Rekening huurder: Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn.
- b. Rekening verhuurder: niets

## **11. Onderdelen gelegen buiten de woning**

- a. Rekening huurder: O.a. vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn.
- b. Rekening verhuurder: Vervanging bij slijtage.

## **12. Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen**

- a. Rekening huurder: Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen.
- b. Rekening verhuurder: Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging.

## **13. Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen**

- a. Rekening huurder: Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder.
- b. Rekening verhuurder: Grote reparaties, vervanging.

#### **14. Riool**

- a. Rekening huurder: Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar.
- b. Rekening verhuurder: niets

#### **15. Vuilstortkoker / Vuilniscontainerruimte**

- a. Rekening huurder: Schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de Vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar.
- b. Rekening verhuurder: Reparaties.

#### **16. Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte**

- a. Rekening huurder: Schoonhouden.
- b. Rekening verhuurder: niets

#### **17. Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen**

- a. Rekening huurder: Wassen en schoonhouden van binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar.
- b. Rekening verhuurder: niets

#### **18. Ongedierte**

- a. Rekening huurder: Het bestrijden van vlooien, mieren, wespen, luizen e.d. Voor zover kosten gering zijn.
- b. Rekening verhuurder: Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht).

#### **19. Goten en regenafvoeren**

- a. Rekening huurder: Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar.
- b. Rekening verhuurder: Vervanging en reparaties.

#### **20. Zwerfvuil**

- a. Rekening huurder: Regelmatig verwijderen.
- b. Rekening verhuurder: niets

#### **21. Graffiti**

- a. Rekening huurder: Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar.
- b. Rekening verhuurder: niets

#### **22. Zink- en beerputten en septictanks**

- a. Rekening huurder: Legen.
- b. Rekening verhuurder: Vervanging en reparaties.