



# Klein onderhoud van A tot Z

## Wie moet wat betalen?



# Klein onderhoud van A tot Z

## Wie moet wat betalen?

---

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 vaak 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/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 dak afvoeren 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 trappenhuisen)

- Onderhoud aan balkons en balustrades (H)

### Behang

- Het gehele binnen schilderwerk, 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)

### Buientrappen en buitenbeton

- Onderhoud en reparaties van buientrappen 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 ontluchten van de c.v.-installaties en combiketel, alsmede onderhoud aan resp. Vervanging van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening, schilderen en radiatoren en leidingen (H)

### 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, dak doorvoer, 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 Woning- toezicht (H)
- Plaatsing, onderhoud en verzekering van de duiventil (H)

## E

### Elektriciteit

- Onderhoud en reparaties elektrische installatie met groepenkast, bedrading, aarding (V)
- Reparaties en 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 a 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 binnen gasleidingen en gaskranen (H)
- Vervanging of reparatie van binnen gasleidingen en gaskranen, voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren (V)

## Gemeenschappelijke ruimten

- Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover de kosten niet in de servicekosten begrepen zijn (H)
- Binnen onderhoud: 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, entreeruimte (V)
- Centrale briefkasten, drukbellen en huistelefoon/intercominstallaties (V)
- Schoonmaken (vegen) van schoorsteen 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: dag 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 huurder 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)

Binnen kozijnen:

- Reparatie en schilderwerk van alle binnen kozijnen 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 een kleine reparaties aan ligbad (H)

### Luchtroosters

- Onderhoud en reparaties aan ontluchting ventilatie-roosters 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 meeneemparket en plavuizen is in verband met eventuele geluidoverlast 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, binnen rioleringen, 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)
- Eenmaal 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)
- Binnen schilderwerk van een schuur of berging (H)

## Sifon

- 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)

## 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 (stukadoorswerk) 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)

## Trappenhuizen meer gezinsgebouwen

- 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 (V)
- 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

## Vlizostrap

- Onderhoud en herstel van vlizostrap (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 vast wandafwerkingen (tegels, betimmeringen, textiel, etc.) (H)
- Reparaties aan stuc, tegelwerk en betonemail 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

### 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 kou waterleidingen (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)

### Zwanenhals

- Schoonhouden en ontstoppen van de zwanenhals (sifon) onder de wastafel aanrecht (H)
- Reparatie en vervanging van de zwanenhals (H)

**Maison Management**

Postbus 90751

2509 LT Den Haag

**T** 070 205 74 12

**E** [info@maisonmanagement.nl](mailto:info@maisonmanagement.nl)

**I** [www.maisonmanagement.nl](http://www.maisonmanagement.nl)



**MAISON**  
management