

# Over Huren

## Onderhoud: Verplichtingen van huurder en verhuurder, 1 juli 2004 - 1 juli 2005

**Let op:** Deze tekst geldt voor alle huurovereenkomsten voor woonruimte (woning, kamer, woonwagen of standplaats). Dit betekent dus zowel voor bestaande als voor nieuwe huurovereenkomsten.

**De huurder en verhuurder zorgen er gezamenlijk voor dat de woning in goede staat is en blijft. In deze tekst vindt u informatie over de verplichtingen van beide partijen. Ook kunt u lezen wat de huurder kan doen als hij vindt dat zijn verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen niet nakomt.**

### Wie zorgt voor welk onderhoud?

Bij een huurwoning hebben de huurder en de verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. De huurder zorgt voor de kleine herstellingen en onderhoud. De verhuurder zorgt voor de overige herstellingen en onderhoud. Dit is dwingend recht. Partijen kunnen daarvan niet afwijken.

### Welk onderhoud voert de huurder uit?

De huurder is verantwoordelijk voor kleine herstellingen, zoals bijvoorbeeld reparaties van binnensloten, sluitingen van ramen en de ruiten. Ook het binnenschilderwerk, het schoonhouden en ontstoppen van gootstenen, afvoeren en toiletten en het vegen van de schoorsteen (voor zover door huurder bereikbaar) behoort tot de taken van de huurder. Verderop in deze tekst staat welke reparaties voor rekening van huurder komen (lijst 'kleine herstellingen'). De huurder zorgt natuurlijk ook voor reparaties van schade waarvoor hij zelf verantwoordelijk is.

### Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder?

De verhuurder is verplicht om de woning in goede staat ter beschikking te stellen en te onderhouden. De verhuurder is bovendien verplicht alle reparaties en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, behalve die waartoe de huurder verplicht is. Aan het eind van deze tekst vindt u een tabel waarin staat wat de huurder, en wat de verhuurder dient te doen aan onderhoud, reparaties en vervanging.

### Wat kan de huurder doen als de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt?

In eerste instantie gaat de huurder bij onderhoudsproblemen naar de verhuurder. Het is raadzaam om onderhoudsgebreken schriftelijk te melden. In redelijk overleg proberen de huurder en de verhuurder tot een oplossing te komen. Als die aanpak geen bevredigende resultaten oplevert, heeft de huurder verschillende

mogelijkheden om de verhuurder ertoe te brengen alsnog de reparaties of het onderhoud uit te voeren.

### Mogelijkheden om onderhoud af te dwingen

- 1 De huurder kan bij de gemeente een klacht indienen over achterstallig onderhoud. Burgemeester en Wethouders kunnen dan de verhuurder een brief sturen (de gemeentelijke aanschrijving), waarin ze hem oproepen alsnog de reparaties of onderhoudswerkzaamheden te verrichten. Doet de verhuurder dat niet, dan kan de gemeente de werkzaamheden laten verrichten. De kosten worden dan op de verhuurder verhaald. Voor meer informatie over deze aanpak kunt u terecht bij de dienst (of afdeling) Bouw- en Woningtoezicht (of Bouwen en Wonen) van de gemeente waarin de woning ligt.
- 2 De huurder kan een procedure bij de rechter beginnen om de verhuurder te verplichten onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. De rechter zal dan bepalen welke onderhoudswerkzaamheden de verhuurder moet verrichten. De rechter kan de verhuurder een dwangsom opleggen als de verhuurder in gebreke blijft.
- 3 De huurder kan het onderhoud of de reparaties zelf (laten) verrichten op kosten van de verhuurder. Voorheen was hier toestemming van de rechter voor nodig, nu niet meer. Ter voorkoming van een eventuele huuropzegging van de verhuurder in verband met wanprestatie is het toch raadzaam de rechter om toestemming te vragen als de kosten van herstel veel meer dan noemenswaardig zijn. De huurder kan de gemaakte kosten van de verhuurder terugvorderen of met de huurprijs verrekenen. De kosten moeten wel redelijk zijn (niet onnodig hoog). Kijk voor meer informatie op [www.vrom.nl/huurrecht](http://www.vrom.nl/huurrecht).
- 4 De huurder kan de rechter vragen de huurovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden. Concreet betekent dit, dat de huurder minder of in het geheel geen huur meer betaalt tot de onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

Als de huurder van een van de procedures bij de rechter gebruik wil maken of de gebreken zelf wil (laten) verhelpen op kosten van de verhuurder (punt 2, 3 of 4), kunt u zich het beste voor advies wenden tot een advocaat, een Bureau voor Rechtshulp of Sociaal Raadslieden.



### Huurprijs bij ernstige onderhoudsgebreken

De huurder heeft twee opties om de huurprijs te verlagen als er sprake is van ernstige onderhoudsgebreken.

- 1 De huurder kan ook de huurcommissie vragen de huur te verlagen, als de woning ernstig achterstallig onderhoud of ernstige gebreken vertoont. De huurder moet ernstige onderhoudsgebreken eerst schriftelijk melden aan zijn verhuurder. Als de verhuurder niet binnen zes weken de gebreken verhelpt, of geen afspraken met de huurder maakt over herstelwerkzaamheden, kan de huurder tot zes maanden na zijn melding bij de verhuurder een verzoekschrift indienen bij de huurcommissie. De huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om de gebreken of tekortkomingen te herstellen, maar de commissie kan wél besluiten dat de huurder (tijdelijke) huurverlaging krijgt als de huurcommissie de onderhoudsgebreken ernstig genoeg vindt. De huurverlaging is tijdelijk; hij gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de huurder zijn klacht bij de verhuurder heeft gemeld en geldt totdat de onderhoudsgebreken zijn verholpen. Voor meer informatie over deze procedure en welke onderhoudsgebreken tot huurverlaging kunnen leiden: zie de tekst 'Huurverlaging bij ernstige onderhoudsgebreken' op [www.vrom.nl/onderhoud](http://www.vrom.nl/onderhoud).
2. De huurder kan zelf de betaling van de huur opschorten (uitstellen) tot de verhuurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Dit kan de huurder zelfs doen, zonder tussenkomst van rechter, advocaat, huurcommissie of gemeente. De huurder moet deze mogelijke opschorting van de huur wel eerst melden aan de verhuurder en hem een redelijke termijn geven om alsnog tot reparatie over te gaan. Let wel: uitstel is geen afstel. Als de verhuurder de onderhoudswerkzaamheden of reparaties heeft uitgevoerd, moet de huurder alsnog, met terugwerkende kracht, de opgeschorte huur betalen.

Als de huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken, kan hij de verhuurder een brief sturen waarin hij zich beroept op de opschortingsbevoegdheid die geregeld is in het Burgerlijk Wetboek. Overweegt de huurder deze stap dan is het echter wel aan te raden om van tevoren advies in te winnen bij een Bureau voor Rechtshulp, Sociaal Raadslieden of een advocaat.

### Voor meer informatie:

Via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) vindt u ook informatie over andere huuronderwerpen. Bovendien kunnen huurders en verhuurders er belangrijke formulieren, modelbrieven en brochures downloaden.

Voor vragen over de huurverhoging, onderhoud of servicekosten kunt u ook bellen met de afdeling publieksvoorlichting van VROM (070-3395050), of neem contact op met het Secretariaat van de huurcommissie (0800-4887243). Het Secretariaat van de huurcommissie houdt ook inloopspreekuren. Kijk voor een inloopspreekuur bij u in de regio op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

Voor juridisch advies kunt u terecht bij een Bureau voor Rechts-hulp, Sociaal Raadslieden of een advocaat. Adressen vindt u in het telefoonboek of resp. op [www.advocatenpagina.nl](http://www.advocatenpagina.nl) of op [www.advocatenorde.nl](http://www.advocatenorde.nl)

Dit voorlichtingsblad is een vrije weergave van de wettelijke voorschriften. Bij een juridisch geschil kan geen beroep worden gedaan op de inhoud van dit blad.

Op de volgende pagina staat een vrije weergave van de lijst 'kleine herstellingen'; de volledige lijst is te vinden op [www.vrom.nl/onderhoud](http://www.vrom.nl/onderhoud).

**Overzicht van de verplichtingen van de huurder en van de verhuurder**

Wat doet de huurder en wat doet de verhuurder?		
	Huurder	Verhuurder
Aan- en afvoerleidingen	kleine ontstoppingen, schoonhouden leidingen, reparatie en onderhoud van kranen en voorkomen van bevriezing van de leidingen en kranen	reparaties bij verzakking, lekkages, grote ontstoppingen, vervanging
Balkon/balustrade		reparaties, schilderwerk
Bel/brievbus	onderhoud en reparaties	vervanging bij slijtage
Bestrating en tuinen	onderhoud, kleine reparaties	aanleg, grote reparaties, vervanging
Binnenmuren en plafonds	witten en behangen (inclusief voorbereiding, zoals plamuren, schuren, opvullen van gaatjes, butsen/deuken en kleine krimpscheuren)	grote reparaties
Binnenriool	schoonhouden en ontstoppen	grote reparaties, vervanging
Dakgoten, schoorstenen, ventilatiekanalen	schoonmaken, vegen en ontstoppen (voorzover bereikbaar)	grote reparaties, lekkages, vervanging
Deuren, ramen, kozijnen	schoonmaken, onderhoud hang- en sluitwerk, vervanging kapotte ruiten (voorzover tegen geringe kosten), vervanging/bijmaken van sleutels	grote reparaties, vervanging van kapotte deuren, kozijnen
Douche, bad, toilet	schoonmaken, kleine reparaties en vervanging van garnituur (zoals douchestang, douchekop, wc-bril) en kleine onderdelen (zoals kranen en leertjes)	grote reparaties en vervangingen voor installaties binnen de woning en al het onderhoud van installaties buiten de woning
Drempels	kleine reparaties, zoals vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen	grote reparaties, vervanging
Elektra	reparaties aan en vervanging van schakelaars, stopcontacten, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen (datanetwerken) en deurbellen	vervanging van bedrading, groepenkast e.d.
Installaties (lift, cv, mechanische ventilatie)	klein onderhoud (zoals verwarmingsinstallatie ontluichten en bijvullen, opstarten na uitval; filters vervangen van mechanische ventilatie, schoonhouden van filters), service-abonnement, voorzover binnen de woning	overige reparaties, controle, vervanging
Keuken en keukenblok	onderhoud, kleine reparaties	vervanging van keukenblok, aanrechtblad en kastjes
Ongedierte	vlooien, mieren, wespen, luizen e.d.	kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht)
Schilderwerk	binnenschilderwerk (inclusief voorbereiding, zoals plamuren, schuren, opvullen van gaatjes, butsen/deuken en kleine krimpscheuren)	buitenschilderwerk
Trapleuningen	kleine reparaties, zoals vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen	
Verlichting gemeenschappelijke ruimten	vervanging kapotte lampen	reparaties en vervanging van armaturen



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP → Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**