

Welk onderhoud en welke reparaties zijn voor rekening van de huurder.

Al sinds 1947 zijn huurders verantwoordelijk voor het klein en dagelijks onderhoud van de woning. Als de kraan lekt, moeten zij zelf het kraanleertje vervangen, zij moeten zelf de schoorsteen (laten) vegen en ook zijn zij bijvoorbeeld verantwoordelijk voor (het vervangen van) hang en sluitwerk. Deze verplichting van huurders viel onder het regeland recht, wat betekent dat het mogelijk was om er vanaf te wijken.

Verhuurders legden dan ook vaak ander onderhoud (de kosten daarvoor) bij de huurder neer, al of niet beschreven in het huurcontract.

Met ingang van 1 augustus 2003 kan dat niet meer.

Het klein en dagelijks onderhoud dat voor rekening van de huurder is, ligt nu vast in een lijst met kleine herstellingen en die lijst valt onder het dwingend recht.

Dwingend recht betekent dat er niet ten nadele van de huurder van mag worden afgeweken.

Onder de huidige marktverhoudingen, waarbij de vraag naar woningen zoveel groter is dan het aanbod, heeft de wetgever gemeend de rechten van huurders op deze manier te moeten beschermen.

Kleine herstellingen

a.

het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;

b.

de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c.

het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- * trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - * elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
-

d.

het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- * kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - * deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - * vloer- en plafondroosters;
 - * sleutels van binnen- en buitensloten;
 - * garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - * garnituur voor de w.c.;
 - * elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
-

e.

het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- * scharnieren van deuren, luiken en ramen;

- * sloten;
 - * kranen;
-

f.

het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g.

het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

h.

het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

i.

het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- * het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - * het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - * het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
-

j.

het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k.

het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- * onderdelen van de brievenbus;
 - * onderdelen van de buitenlamp;
 - * onderdelen van de carport;_o onderdelen van de vlaggenstokhouder;
-

l.

het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- * bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- * het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- * het regelmatig maaien van het gras,
- * het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- * het vervangen van gebroken tegels;
- * het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;

- * het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - * het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - * indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
-

m.

het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n.

het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o.

het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p.

het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

q.

het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r.

het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s.

het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t.

het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

* het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

u.

het legen van zink- en beerputten en septictanks.