

# De verhuurder laat het onderhoud versloffen, wat nu?

*Mijn woning is aan grondig onderhoud toe, maar de verhuurder doet niks. Reden is dat mijn woning op de nominatie staat om te worden gesloopt. In afwachting daarvan laat de verhuurder het onderhoud versloffen. Wat kan ik doen?*



Verhuurder laat onderhoud versloffen

## Antwoord

De verhuurder moet altijd gebreken aan de gehuurde woning verhelpen, zodra de huurder dat – schriftelijk – van hem verlangt. Dat staat in de wet (Burgerlijk Wetboek boek 7, artikel 206 lid 1). De boel laten versloffen in afwachting van sloop mag dus niet. [Sloop is geen excuus om noodzakelijk onderhoud achterwege te laten.](#)

### **Verhuurder moet gebreken herstellen, maar ...**

... de wet zegt niets over hoe dat moet gebeuren. Helaas bepaalt de wet namelijk niet dat onderdelen van de woning, zoals het keukenblok, het sanitair, de kozijnen, deuren en de cv-installatie, na een bepaald aantal jaren moeten worden vervangen. De verhuurder kan zich dus bij het herstel van gebreken beperken tot 'lap- en plakwerk'. Dat wil zeggen een minimale ingreep zodat het weer werkt,

terwijl complete vervanging wegens slijtage beter zou zijn. Dat lap- en plakwerk kan de verhuurder ook blijven herhalen.

### **Uitzondering**

Er is maar één geval waarin de huurder het 'herstel van gebreken' niet kan afdwingen. Dat is wanneer herstel onmogelijk is. Of wanneer het zo duur is dat de uitgaven in wanverhouding staan tot de waarde van het te herstellen woningonderdeel. In de jurisprudentie wordt deze uitzonderingssituatie niet snel geaccepteerd.

### **Wat kan ik doen?**

Huur je bij een woningcorporatie, dan kun je een beroep doen op de klachtencommissie. Elke corporatie is wettelijk verplicht er een te hebben. Je kunt ook een procedure starten bij de Huurcommissie. Bij ernstige gebreken aan je woning kun je de Huurcommissie vragen de huur te verlagen. Mogelijk kun je ook de gemeente benaderen (vraag dan naar bouw- en woningtoezicht). Misschien wil die een kijkje komen nemen. In ernstige gevallen kan de gemeente de verhuurder op grond van de Woningwet aanschrijven om onderhoud te plegen.

### **Media inschakelen**

Zeker als meerdere huurders dezelfde klachten hebben als jij, kan het ook helpen samen de lokale of regionale media te benaderen.